BEGRÜNDUNG ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„KIRCHHOVEN – NAHVERSORGER AN DER KORNMÜHLE“

STADT HEINSBERG

STADTTEIL KIRCHHOVEN

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1
2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation 1
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 1
2.2 Beschreibung des Plangebietes 2
2.3 Bestehendes Planungsrecht 2
3 Übergeordnete Planungen 2
3.1 Regionalplan 2
3.2 Flächennutzungsplan 3
3.3 Landschaftsplan 4
3.4 Einzelhandelskonzept 5
4 Vorhabenbezogenenr Bebauungsplan 5
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
4.1.1 Abgrenzung des Plangebietes 5
4.1.2 Art der baulichen Nutzung; hier: Nahversorgungsstandort (§ 11 BauGB) 5
4.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 6
4.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) 7
4.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) 7
4.1.6 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 8
4.1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 8
4.1.8 Hinweise 8
4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan 10
4.3 Durchführungsvertrag 10
5 Umsetzung der Planung 11
5.1 Erschließung 11
5.2 Entwässerung 11
6 Auswirkungen der Planung 11
6.1 Umweltauswirkungen 11
6.2 Ausgleich 12
7 Planverfahren 12

8 Flächenbilanz 12

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Heinsberg plant, die Nahversorgungssituation in Kirchhoven zu verbessern (vgl. Kapitel 3.4). Gleichzeitig ist ein Investor an die Stadt Heinsberg herangetreten, der auf einem Grundstück in Kirchhoven einen Nahversorger errichten möchte. Geplant ist der Bau eines Lebensmittelfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 m². Weiterhin sollen die erforderlichen Stellplatz- und Anlieferungsflächen erstellt werden.

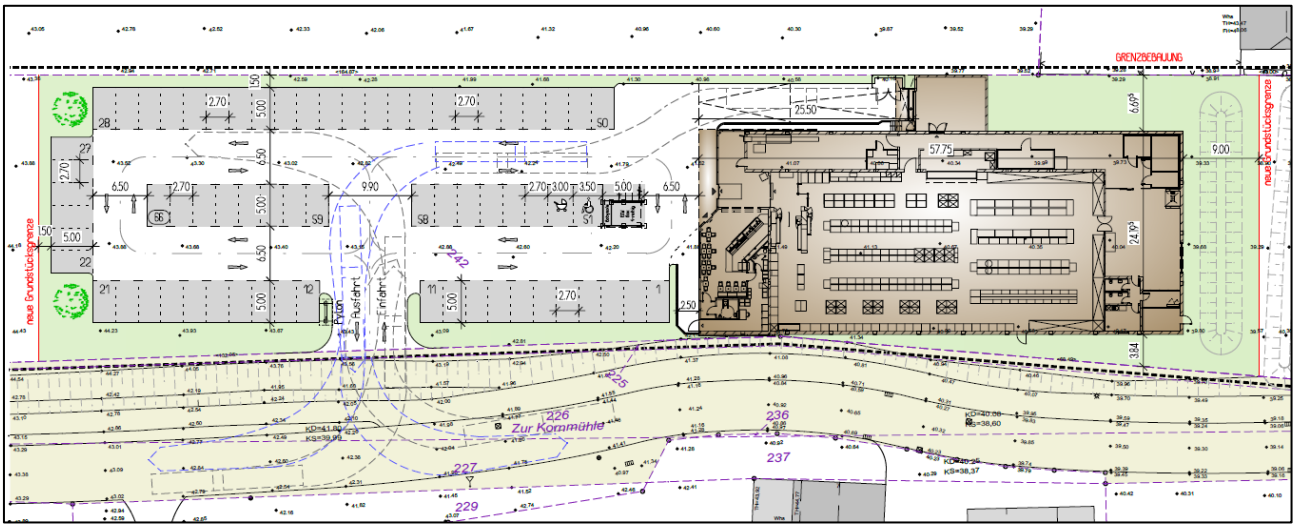

Abbildung 1: Gestaltungsplan (Quelle: Architekturbüro Velde)

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, ebenso kann das Vorhaben nicht nach § 34 oder § 35 BauGB errichtet werden. Zur Umsetzung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. **Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.** Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Ortslage Kirchhoven ist einer von 13 Stadtteilen der Stadt Heinsberg. Kirchhoven hat 3.145 Einwohner[1], was ca. 7,3 % der Gesamtbevölkerung ausmacht.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Kirchhoven an der Straße „Zur Kornmühle“. Es umfasst den Großteil der Flurstücke 242 der Flur 31, Gemarkung Kirchhoven. Das Plangrundstück hat eine Größe von ca. 4.797 m².

[1] Einwohnerstatistik der Stadt Heinsberg, Stand 01.01.2019 (Gesamteinwohner)

Abbildung 2: Plangebiet im räumlichen Kontext***, Quelle:*** *Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 (**TIM Online NRW, abgerufen am 06.05.2019)***

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich ackerbaulich genutzt. Südlich verläuft die Straße zur Kornmühle, die an die Waldfeuchter Straße sowie die Umgehungsstraße K5 nach Haaren angebunden ist.

In der engeren Umgebung des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen und Wohnnutzungen, hauptsächlich in Einfamilienhäusern, vor. Es handelt sich insgesamt um eine eher dörfliche Struktur. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die denkmalgeschützte Kornmühle, die im Rahmen der Planung besonders zu berücksichtigen ist.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbeplanter Innen- bzw. Außenbereich dar.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Gemäß der Definition des Regionalplanes sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Auch Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind hier möglich. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.

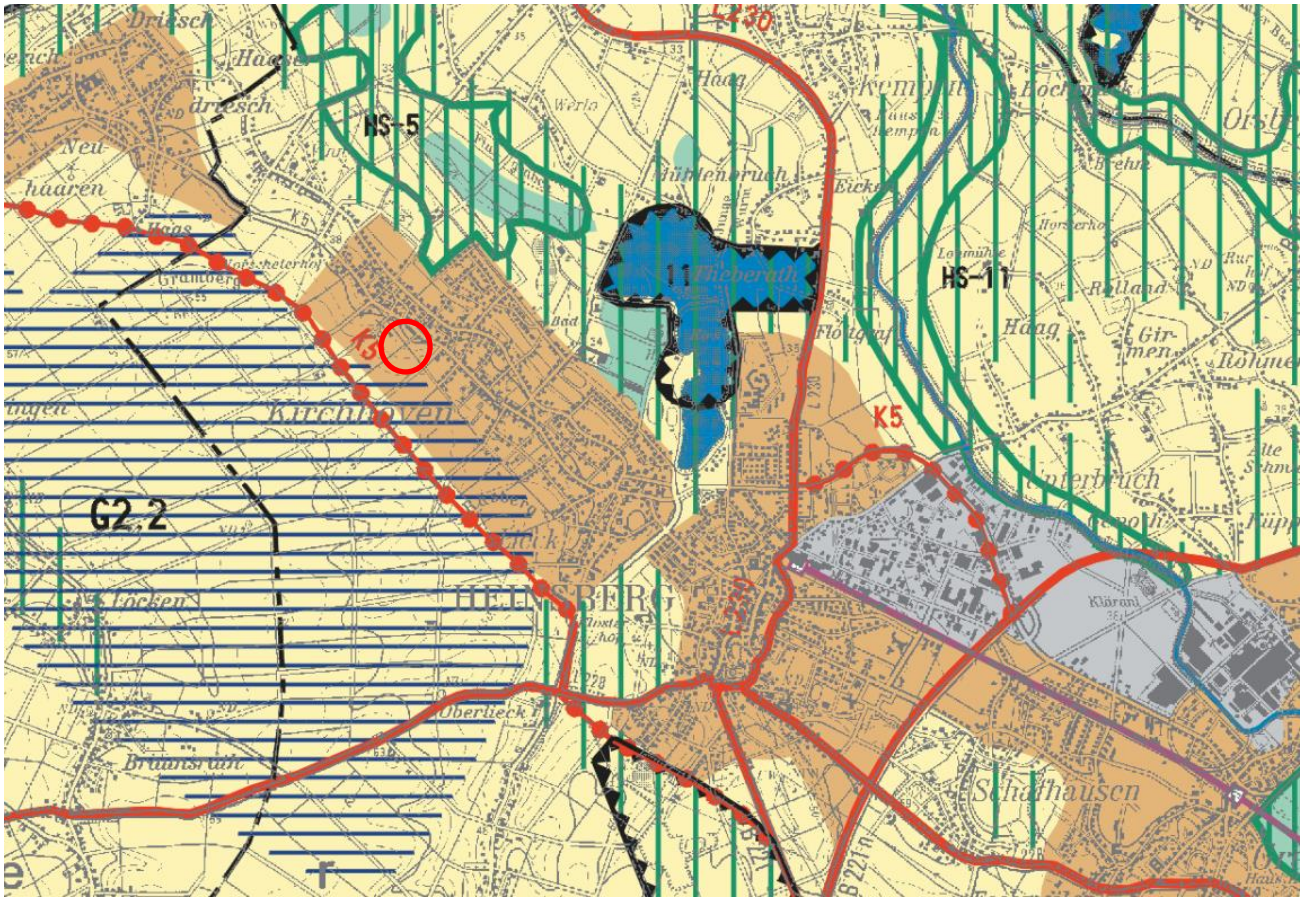

Abbildung 2: *Auszug aus dem **Regionalplan „Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen“**; Quelle: **Bezirksregierung Köln***

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für das Plangebiet sowie angrenzende Flächen landwirtschaftliche Fläche dar. Die geplante Entwicklung ist hier demnach derzeit nicht zulässig. Allerdings ist das Gebiet von gemischten Bauflächen zu drei Seiten umgeben und teilweise bereits bebaut.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren (44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg im Stadtteil Kirchhoven – An der Kornmühle) geändert werden. Geplant ist eine Darstellung als gemischte Baufläche.

Abbildung 3: *Darstellung der geplanten 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg; Quelle: Stadt Heinsberg*

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des LP 7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ des Kreises Heinsberg. Der östlichste Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Der mittlere Bereich liegt innerhalb des Maßnahmenraums 1 „Westlich der Ortslage Kirchhoven“ und ist mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung“ belegt. Für den westlichen Bereich gilt das Entwicklungsziel „Anreicherung“.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete vor. Allerdings gibt es im Nahbereich verschiedenen LB, so wie unmittelbar südlich das LB 2.4-3 „Baumgruppe aus drei Eichen“. Diese sind bei Umsetzung zu erhalten.

Bei dem nächstgelegenen größeren Schutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Kitscher und Kirchhover Bruch“ in ca. 300 m Entfernung sowie dem gleichnamigen Naturschutzgebiet in ca. 400 m Entfernung. Schutzzweck sind im wesentlichen Erhalt und Widerherstellung wassergebundenen Strukturen, so dass durch die Planung keine Auswirkungen erwartet werden.

3.4 Einzelhandelskonzept

Die Bestandsanalyse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) 2011[2] zeigt, dass in Kirchhoven nur 9 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.030 m² und einem Umsatz von ca. 5,0 Mio. € existieren. Dies macht nur 2% vom Umsatz aus, obwohl hier über 7% der Bevölkerung leben. Großflächige Betriebe liegen nur im Norden von Kirchhoven bzw. in Lieck im Süden vor. Der Einzelhandelsbesatz liegt Schwerpunktmäßig an der Waldfeuchterstraße. Eine gesicherte wohnortnahe Nahversorgung liegt ausweislich des EHLs für Kirchhoven nicht vor (vgl. EHK S. 49). SB-Märkte fehlen vollständig. Als Fazit heißt es „*Grundversorgungsdefizite im Rahmen des fußläufigen Einkaufs weisen insbesondere die kleineren Stadtteile auf. Die kleinteilige Nahversorgung in den Stadtteilen ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Angebots- und Nachfragesituation als nicht gefestigt zu bewerten. Vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur erscheint jedoch ein stadtteilbezogener Ausbau der Nahversorgung nur sehr begrenzt möglich, so dass die Bedeutung der bestehenden Konzentrationsstandorte des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels zukünftig noch zunehmen wird.*“ (EHK S. 53).

Für Kirchhoven wird in EHK kein zentraler Versorgungsbereich oder Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

4 VORHABENBEZOGENENR BEBAUUNGSPLAN

Für die Planung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB aufgestellt werden. Dieser besteht aus den drei Bestandteilen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich am von der Planung geforderten Grundstückszuschnitt.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung; hier: Nahversorgungsstandort (§ 11 BauGB)

Das Plangebiet wird insgesamt als Nahversorgungsstandort (MN) festgesetzt. Im Plangebiet soll ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden. Dieser wäre dem Grunde nach Mischgebietsverträglich, d.h. er wäre in einem Mischgebiet genehmigungsfähig. Allerdings soll nur ein Nahversorger angesiedelt werden, innerhalb des Plangebietes ist seitens des Vorhabenträgers keine Wohnnutzung, die zur Erstellung eines MI erforderlich wäre, vorgesehen.

Bei Erstellung eines VEPs besteht keine Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie die Regelungen in der Baunutzungs- und der Planzeichenverordnung. Dem-

[2] BBE 2011: Einzelhandels- und Zentrenkonzept

nach kann der Vorhaben- und Erschließungsplan von den in der BauNVO vorgegebenen Gebietstypen abweichen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, § 12, RN 79). Dies wird hier umgesetzt. Jedoch soll sich das Gebiet an ein Mischgebiet „anlehnen“, so dass eine Entwicklung aus der Darstellung „M„ im Flächennutzungsplan möglich ist.

Die durchmischte Nutzung kommt in Wirkung mit der Umgebung zustande. Hier sind sowohl Wohnnutzungen als auch weitere gewerbliche Nutzungen (Praxen, Windmühle) vorhanden.

Innerhalb des Nahversorgungsstandortes sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Nahversorgung dienen. Dies sind Betriebe mit maximal 800 m² Verkaufsfläche und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Heinsberger Liste. Der zulässige Anteil der Randsortimente wird auf maximal 10% beschränkt.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) geregelt. Für das Nahversorgungsgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete, die hier als Orientierung dienen.

Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Nach derzeitiger Planung wird durch das Gebäude eine GRZ von 0,30 verbraucht. Neben der Versiegelung für das Gebäude benötigt die geplante Nutzung weiterhin Versiegelungen für Zufahrten und Stellflächen, so dass eine Versiegelung von bis zu 0,8 zugelassen wird. Voraussichtlich wird dieser Wert nahezu ausgeschöpft.

b) Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 6,50 m begrenzt. Dies entspricht der maximalen Höhe des geneigten Daches an seinem höchsten Punkt. Das Dach wird als einseitig geneigtes Flachdach ausgebildet und fällt von der Straße „zur Kornmühle“ hin in Richtung Anlieferung ab.

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 wird definiert als OKFF des geplanten Gebäudes. Diese wird auf 42,00m ü NHN festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauGB sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Bezugspunkte zu bestimmen.

Die Gebäudehöhe wurde auf Grundlage eines Gutachtens zur Untersuchung der Anströmbedingungen der historischen Mühle[3] festgelegt. Berücksichtig wurde für die Mühle eine Nabenhöhe (NH) von etwa 12,0 m sowie einen Rotorradius von etwa 11,5 m. Die Berechnung erfolgte mittleres eines digitalen Geländemodells und dem Programm WindPRO. Der geplante Nahversorgungsmarkt wird ebenfalls über Hindernisse im Modell berücksichtigt und mit einer mittleren Höhe von 7,6 m angenommen.

Die Festsetzungen bleiben somit hinter der berücksichtigten Höhe zurück. Hierdurch erforderliche Veränderungen des Bodenniveaus zur Festlegung der Fußbodenhöhe ausgeglichen.

Maßgebliche Anströmrichtung der Mühle ist West-Südwest. Die Anströmung aus durch den Neubau betroffenen Sektoren Westnordwest (WNW) bis Nord (N) treten im jährlichen Mittel zu je 5,3 %(N) bis 7,3 % (WNW) der Zeit auf. Bei Betrachtung der Rotorebene der Windmühle beläuft sich der zu erwartende Verlust der Windenergiedichte im Mittel auf 5,7 %. Laut einer der wtg vorliegenden Stellungnahme des Vereins „Historische Mühlen im Selfkant e.V.“ von 2017-12-08 [IV] soll „die Beeinträchtigung der Windgängigkeit auf maximal ca. 10 % begrenzt werden“. Eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Baudenkmalschutzes wird daher angenommen.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 1,5 m überschritten werden.

Weitere Überschreitungen sind aus den vorliegenden Entwürfen nicht ersichtlich.

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da der Baukörper länger als 40 m ist, jedoch weitestgehend mit Grenzabstand errichtet werden soll.

4.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die festgesetzte Baugrenze umfasst den geplanten Baukörper.

Die Baugrenze wird eng um das geplante Gebäude gelegt, da das Vorhaben in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan klar in seiner Kubatur bestimmt werden muss. Die aktuelle Planung sieht vor, das Gebäude nach Norden auf der Grenze zu errichten und auch zur öffentlichen Verkehrsfläche teilweise keine Abstände einzuhalten. Die Umsetzbarkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

[3] Windtest Grevenbroich gmbh 2018: Beurteilung des Einflusses eines geplanten Nahversorgungsmarktes auf die Anströmbedingungen einer historischen Windmühle in Heinsberg-Kirchhoven

4.1.6 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für das Vorhaben sind aktuell 66 Stellplätze vorgesehen. Diese werden auf der hierfür festgesetzten Fläche untergebracht.

4.1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der Dach und Parkplatzflächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Die Art der Versickerung ist noch nicht abschließend bestimmt. Das anfallende Wasser soll zumindest teilweise über das Versickerungsbecken mit nachgeschalteter Rigole erfolgen.

4.1.8 Hinweise

a) Ökologischer Ausgleich

Es wird ein ökologischer Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt von 9.265 Ökopunkten erforderlich.

b) Betriebsbeschränkungen

- Die Öffnungszeiten sind auf den Zeitraum werktags zwischen 06:30 Uhr und 21:30 Uhr für den Nahversorgungsfachmarkt und zusätzlich an Sonn- und Feiertagen zwischen 07:00 Uhr und 18:00 Uhr für den Backshop zu beschränken.
- Die Betriebszeiten sind auf die Tageszeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken
- Die Anlieferungen von Waren auf die Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken.
- Für die Haustechnik sind folgende Schallwerte zulässig:
    - Klimagerät Backshop LWA = 66 dB(A)
    - Lüftungsanlage Markt (Druckseite) LWA = 66 dB(A)
    - Lüftungsanlage Markt (Saugseite) LWA = 62 dB(A)
    - Verflüssiger Markt (Kälteanlage) LWA = 64 dB(A)
    - Wandlüfter Markt LWA = 64 dB(A)

c) Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.

d) Bodendenkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

e) Heinsberger Liste (auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heinsberg 2011)

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	
Geräte der Unterhaltungselektronik	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- u. Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
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
	Campingartikel und Campingmöbel
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	

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser muss das Vorhaben in seinen städtebaulich wesentlichen Punkten darstellen. Dazu ist er an den eingeschränkten Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht gebunden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nur das eigentliche Plangrundstück ohne die angrenzende Verkehrsfläche, da der Vorhabenträger diese nicht in seiner Verfügungsgewalt hat (öffentliche Straße).

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind der Grundriss bzw. der Gestaltungsplan sowie die Ansichten enthalten.

Der Vorhabenträger muss Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Im Einzelfall kann eine andere privatrechtliche Verfügungsbefugnis, wie ein langfristiges Pachtverhältnis, ausreichend sein.[4] Die Verfügungsbefugnisse über die Flächen werden bis zum Satzungsbeschluss gegenüber der Stadt Heinsberg durch Vorlage entsprechender Verträge nachgewiesen.

4.3 Durchführungsvertrag

Kernstück eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist - neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan - der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden Details zur Umsetzung des Vorhabens und des erforderlichen Ausgleichs geregelt werden. Im Durchführungsvertrag wird in der Regel eine Frist für die Realisierung des Vorhabens bestimmt. Bei Verstoß gegen die Fristen soll die Stadt Heinsberg nach § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

[4] Vg. Battis, Krautzberger, Löhr 2009: Kommentar zum BauGB, 11. Auflage, § 12 RN 11

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Zur Kornmühle“ erschlossen. Es ist eine zentrale Zu- und Ausfahrt für den Parkplatz mit ca. 66 Stellplätzen vorgesehen. Über diese Zufahrt wird auch die Anlieferung bewältigt. Unmittelbar angrenzend befinden sich keine anderen Zufahrten, so dass von einer verträglichen Abwicklung des Verkehres ausgegangen wird. An die Straße „Zur Kornmühle“ schließen ausreichend dimensionierte Straßen (Waldfeuchter Straße, Umgehungsstraße K5) an.

Parallel zur Straße „Zur Kornmühle“ verläuft ein einseitiger Fuß-und Radweg. Die fußläufige Erschließung ist somit sichergestellt.

5.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung 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.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der Dach und Parkplatzflächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Da eine Versickerung erst in ca. 7,5 m Tiefe möglich ist, soll diese als Rigolenversickerung mit Vorreinigung ausgebildet werden. Die Rigole wurde für ein 30-jähriges Ereignis dimensioniert und soll eine Länge von 15 m, eine Höhe von 5 m und eine Breite von 7 m erhalten. Die Versickerung soll über ein Versickerungsbecken mit nachgeschalteter Rigole oder ggf. mit einer Rigole unter dem Parkplatz erfolgen. Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird im weiteren Planungsverfahren konkretisiert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in einen öffentlichen Kanal abgeleitet.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. B26 werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird.

Durch das geplante Vorhaben kommt es voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Kultur- und Sachgüter. Um diese Auswirkungen

zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen ist die Umsetzung entsprechender Maßnahmen erforderlich.

Der Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden ist auszugleichen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden. Sowohl das Dachflächenwasser als auch das auf dem Parkplatz anfallende Wasser soll versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit wurde gutachterlich untersucht. Es wird eine Versickerung über ein Versickerungsbecken und oder über eine Rigolenversickerung mit Vorreinigung unter dem Parkplatz angelegt werden. Somit werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung vermieden.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf Bodendenkmäler ist ein entsprechender Hinweis in die Planung aufzunehmen.

6.2 Ausgleich

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, den es auszugleichen gilt. Der erforderliche Ausgleich wurde in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt. Der Ausgleich von 6.646 Ökopunkten wird im weiteren Verfahren geregelt.

7 PLANVERFAHREN

Das Planverfahren wurde formal noch nicht begonnen. Es wird angestrebt, in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 01.07.2019 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) zu fassen.

Die Planänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung der 44. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

8 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca.	4.797 m²
Mischgebiet	ca.	4.511 m²
Versickerungsfläche	ca.	286 m²

Erkelenz, 05.06.2019

H. Straube

i.A. Dipl.-Ing. Heike Straube – Stadtplanerin