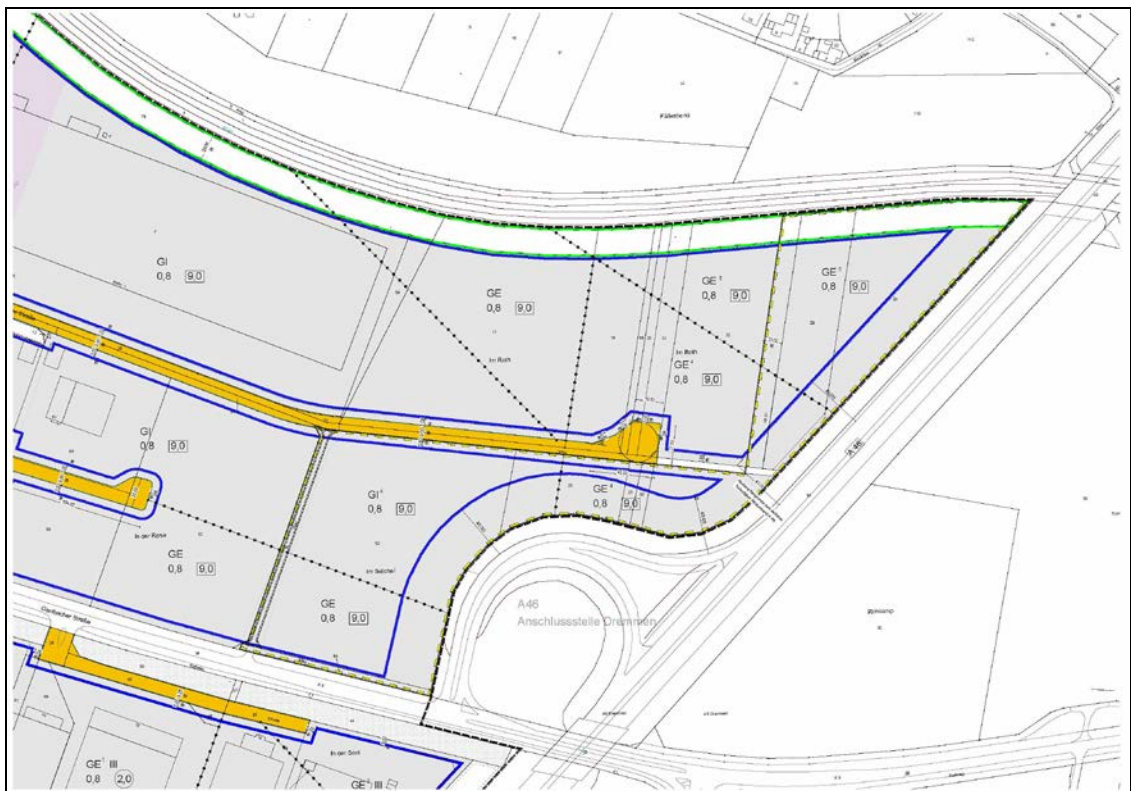


# STADT HEINSBERG



Begründung zum Entwurfsbeschluss der  
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a  
„Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen“

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Vorgaben**
  - 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich**
  - 1.2 Regionalplan**
  - 1.3 Landschaftsplan**
  - 1.4 Wasserwirtschaft**
  - 1.5 Flächennutzungsplan**
  - 1.6 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand**
  - 1.7 Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Planung**
  - 2.1 Allgemeine Erläuterung der Planung**
  - 2.2 Erschließung**
  - 2.3 Bebauung**
- 3. Planinhalt**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung**
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.3 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen**
- 4. Entwässerungsmöglichkeiten**
- 5. Eingriffe in Natur- und Landschaft**
- 6. UVP / Umweltbericht**
- 7. Ausschluss von Nutzungen**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**

## **Vorgaben**

### **1.1 Lage und Größe des Plangebiets, Geltungsbereich**

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a wird das Gewerbe- und Industriegebiet in Dremmen in östlicher Richtung erweitert und geändert. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 4,8 ha. Im Süden wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg, im Norden durch die Wurm, im Westen durch den Geltungsbereich des Gewerbe- und Industriegebietes Dremmen und im Osten durch die Autobahn A 46 begrenzt.

### **1.2 Regionalplan**

Im Regionalplan ist die südlich der Wurm bis zur Eisenbahnstraße gelegene Fläche zwischen der Landstraße L 227 und der Autobahn A 46 als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen.

### **1.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan III/8 „Baaler Riedelland und Obere Rurniederung“ stellt das Planungsgebiet überwiegend als Siedlungsfläche dar. Südlich der Wurm ist ein ca. 20 Meter schmaler Streifen als Landschaftsschutzgebiet „Wurm-niederung“ dargestellt. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 26a als Kompensationsfläche festgesetzt ist und soll im Erweiterungsbereich der 9. Änderung fortgeführt werden. Es ist vorgesehen, diese Flächen, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden, im Zuge der vom Wasserverband Eifel-Rur geplanten Wurmrenaturierung zur Verfügung zu stellen.

### **1.4 Wasserwirtschaft**

Das Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen befindet sich nach den derzeit gültigen Karten der Bezirksregierung Köln für die Wurm in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

Das Grundwasser steht in diesem Bereich flurnah ca. 0,5 m unter Gelände an.

## **1.5 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt den Planungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar.

## **1.6 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand**

Die Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **1.7 Ziel und Zweck der Planung**

Veranlassung der Planänderung ist die Notwendigkeit, weitere Gewerbe- und Industriebetriebe zur Stärkung der städtischen Wirtschaftsstruktur anzusiedeln. Derzeit verfügt die Stadt Heinsberg nur noch über vereinzelte Gewerbegrundstücke, die am Markt angeboten werden können.

Aus diesem Grunde soll die Gewerbeflächenreserve im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Dremmen im Zuge einer Bebauungsplanänderung planungsrechtlich entwickelt werden.

## **1. Planung**

### **2.1 Allgemeine Erläuterung der Planung**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a „Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen“ ist mit einer Randsignatur gekennzeichnet. In den übrigen Bereichen gelten die Festsetzungen der ursprünglichen Fassungen fort.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26a soll das Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen in östlicher Richtung bis zur angrenzenden BAB 46 erweitert werden. Darüber hinaus werden bestehende Leitungstrassen im Bereich des ehemaligen Wirtschaftsweges zwischen der Gladbacher Straße und der Düsseldorfer Straße als Leitungsrecht gesichert.

Der Ausgleichstreifen südlich der Wurm wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung fortgeführt, so dass ein durchgängiger Schutzstreifen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes entwickelt werden kann.

## **2.2 Erschließung**

Die neuen Bauflächen werden über die im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche, in Verlängerung der Düsseldorfer Straße, erschlossen.

## **2. Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Zum Schutz der vorhandenen überwiegenden Wohnnutzungen im nördlich angrenzenden Ortsteil Oberbruch-Bleckden sind die Gewerbeflächen in Zonen gegliedert. Die einzelnen Zonen sind im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes jeweils als eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Grad der Einschränkung ergibt sich aus dem jeweiligen Abstand zu Wohnnutzungen. Demgemäß sind im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes die in den einzelnen Baugebieten (GE<sup>4</sup> +GE<sup>5</sup>) nach der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (Mbl.Nr. 29 S. 659ff.) in den entsprechenden Abstandsklassen aufgeführten Betriebe und Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten von der Zulässigkeit ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Die Gliederung nach dem Abstandserlass entspricht den, die in den westlich angrenzenden Bereichen, der 8. Änderung des Bebauungsplanes als GE<sup>4</sup> und GE<sup>5</sup> festgesetzt sind.

Im Gewerbegebiet GE<sup>4</sup> sind somit Betriebe nicht zulässig, die in der o.g. Abstandsliste zum Abstandserlass den Abstandsklassen I bis V entsprechen. Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Im Gewerbegebiet GE<sup>5</sup> sind Betriebe nicht zulässig, die in der o.g. Abstandsliste zum Abstandserlass den Abstandsklassen I bis VI entsprechen.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der

Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des für den Immissionsschutz zuständigen Dezernates 53 der Bezirksregierung Köln darauf hingewiesen, dass es sich bei der östlich unmittelbar an der Änderungsbe- reich angrenzenden BAB 46 um einen wichtigen Verkehrsweg, als schutzwürdige Einrichtung im Sinn der Störfallverordnung der 12. Bundesimmissions- schutzverordnung handelt. Aus diesem Grunde sollten im angrenzenden Industrie- gebiet GI nach dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG, Anlagen und Betriebe ausgeschlossen werden, die einen Betriebsbereich nach der Störfall-Verordnung darstellen, da schwere Unfälle sich auf die Autobahn auswirken könnten. Daher wird im Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplanes eine neue Zone für das Indust- riegebiet, mit der Bezeichnung GI<sup>4</sup> gebildet. In diesem Gebiet sind Betriebe nicht zu- lässig, die in den Abstandsklassen I-IV des Abstandserlasses 2007 zugeordnet sind bzw. wenn es sich um Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung handelt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 a „Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen“ angeglichen und wie folgt festgelegt: Grundflächenzahl 0,8 , Baumassenzahl 9,0.

### **3.3 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen**

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für ei- nen privilegierten Personenkreis (Betriebsinhaber, -leiter und Bereitschaftspersonal) zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Aus- nahmeregelung, passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Ge- bühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Auf besondere Weise wirkt Lärm auf den Schlaf ein. Der Schlaf kann durch aktivierende Lärmreize, vor allem durch Schallpegelsprünge (wie z. B. Kfz-Lärm, Nachbarschaftslärm, lärmintensive Be- und Entladevorgänge), erheblich gestört werden. Nach den heutigen Erkenntnissen kön-

nen Schlafstörungen bei einem durchschnittlichen Lärmempfindlichen durch Lärm weitgehend vermieden werden, wenn nachts der Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den vorgenannten Wert nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Das Einhalten des vorgenannten Wertes von 35 dB(A) ist daher durch bauliche und technische Maßnahmen sicherzustellen.

### **3. Entwässerungsmöglichkeiten**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz muss Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Andererseits ist lt. RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten als stark belastet anzusehen. Die Beseitigung von stark verschmutztem Niederschlagswasser hat durch Sammeln und Ableitung zu einer Behandlungsanlage zu erfolgen, die in Dremmen zur Verfügung steht. Eine Versickerung ist nach dem Runderlass möglich, wenn der Betreiber nachweist, dass das Niederschlagswasser nur gering verschmutzt ist. Aufgrund der niedrigen Flurabstände der Grundwasserpegel ist eine Versickerung an diesem Standort jedoch nicht möglich. Entwässerungstechnisch kann das Gebiet an die vorhandene Regen- bzw. Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

### **4. Eingriff in Natur und Landschaft**

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 21 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für die 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein stadttökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26a „Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen“ ermittelt worden.

Die entsprechenden Hinweise und Textlichen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Entlang der Wurm ist in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER) die Entwicklung einer hochwertigen Gewässeraue vorgesehen.

Im Ergebnis wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Kompensation von ca. 64 % im Planungsgebiet erreicht. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 23.084 Punkten entspricht einer Standard-Ausgleichsfläche (Feldgehölz auf Acker) von ca. 5.771 qm.

## **6. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) /Umweltbericht**

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Gemäß § 3a UVPG ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau einer Industriezone im bisherigen Außenbereich ist gem. Nr. 18.5 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Gewerbe- bzw. Industriefläche dieser Bebauungsplanänderung ermöglicht bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine überbaute Grundfläche von ca. 16.778 m<sup>2</sup>.

Gem. § 17 Satz 2 UVPG entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalles, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.



Für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a „Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die der Begründung beigelegt ist.

Im Ergebnis zur Artenschutzprüfung 1 (ASP1) wird festgestellt, dass Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden können, wenn die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände werden in die „Textlichen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan übernommen.

## **7. Ausschluss von Nutzungen**

### Einzelhandel:

Bereits mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26a wurden im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um zusätzliche Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen am Standort des Gewerbe- und Industriegebietes Dremmen vorzuhalten. Ausnahmsweise werden Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang als „Annexhandel“ zugelassen.

Durch die konsequente Umsetzung dieser rechtlichen Vorgabe konnten in der Vergangenheit unerwünschte, d. h. den städtebaulichen Zielsetzungen zuwiderlaufende Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen wirksam verhindert werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heinsberg sieht als zentralen Versorgungsbereich die Innenstadt von Heinsberg sowie die Nahversorgungszentren in Oberbruch und Dremmen vor. In der Heinsberger Sortimentsliste werden zentren- und nahversorgungsrelevante sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente definiert. Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten

Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, werden Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche getroffen.

Die Tendenz, dass sich Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten ansiedeln wollen, hält weiter an, so dass es weiterhin geboten ist, jeglichen Einzelhandel im Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen auszuschließen. Einzelhandel im Gewerbegebiet würde letzten Endes die Kaufkraft im nahegelegenen Nahversorgungszentrum Dremmen bzw. der Innenstadt von Heinsberg als zentraler Versorgungsbereich beeinträchtigen. Die gleichen Gründe sprechen auch gegen die Zulassung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet, zumal Einzelhandel im Gewerbegebiet nicht verbrauchernah ist. Es liegen somit besondere städtebauliche Gründe für die Aufrechterhaltung des Einzelhandelsausschlusses im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26a „Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen“ vor.

Ausnahmsweise zulässig bleiben Verkaufsstätten von Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordneter Nebenbetrieb. Diese Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss sich dem Hauptbetrieb deutlich unterordnen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten nach der Heinsberger Liste wird die Verkaufsfläche zum Schutz der Innenstadt und der Nahversorgungszentren Dremmen und Oberbruch auf 150 m<sup>2</sup> beschränkt.

Auf Grund der Ausnahmeregelung in Bezug auf den sogenannten „Annexhandel“ wird das Ziel der Planung, den Einzelhandel einzuschränken, nicht beeinträchtigt.

#### Ausschluss von Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter und von Vergnügungstäten:

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch dient zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen nur als Fläche

zur Ansiedlung von produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Das Gebiet soll nicht durch Nutzungen besetzt werden, die auch an anderen Standorten zulässig sind. Aus diesem Grund werden neben dem Einzelhandelsausschluss auch gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art für unzulässig erklärt. Des Weiteren werden die in den Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Hauptfunktion des Gewerbe- und Industriegebietes Dremmen weiterhin zu sichern. Der Standort in der Nähe zur Autobahn 46 könnte besonders attraktiv für die zuvor genannten ausgeschlossenen Unterarten von Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter (u. a. Bordelle und bordellartige Nutzungen) sowie für Vergnügungsstätten (u. a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars usw.) sein. Die städtebauliche Zielsetzung der Ausweisung weiterer Gewerbe- und Industrieflächen am Standort Dremmen ist die Bereitstellung attraktiver Grundstücke für die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. zur Erweiterung bestehender Betriebe. Mit der Differenzierung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird die vorwiegende Zweckbestimmung der gewerblichen und industriellen Nutzungen gestärkt.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Heinsberg befinden.

Heinsberg, den 23.09.2019

Stadt Heinsberg  
Der Bürgermeister  
Auf Anordnung



A. van Vliet  
Dipl.-Ing. Bauassessor + Stadtplaner