

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26  
„Kirchhoven – Nahversorger an der Kornmühle“**



**Stadt Heinsberg – Stadtteil Kirchhoven**

**Satzungsbeschluss**

**Änderungen nach der Offenlage werden in rot hervorgehoben**

## Impressum

November 2020

### Auftraggeber:

E-T-J GbR  
Johann-Conen-Straße 1  
52538 Gangelt

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

### Sachbearbeiter:

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

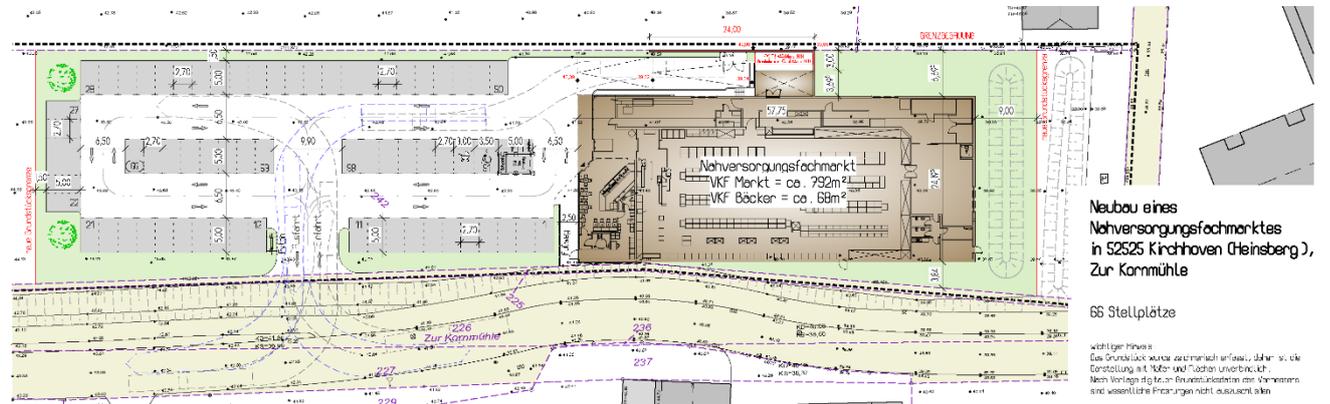
Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2.2	Städtebauliche Struktur .....	4
2.3	Verkehrliche Erschließung .....	4
<b>3</b>	<b>FACHGUTACHTEN .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Landschaftsplan .....	7
4.4	Einzelhandelskonzept .....	8
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>8</b>
5.1	Gestaltungs- und Nutzungskonzept .....	8
5.2	Freiraumkonzept .....	8
5.3	Erschließungskonzept .....	9
5.4	Entwässerung .....	9
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
6.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
6.1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	10
6.1.2	Art der baulichen Nutzung; hier: Nahversorgungsstandort .....	10
6.1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.1.4	Bauweise .....	12
6.1.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
6.1.6	Flächen für Stellplätze .....	13
6.1.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
6.1.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	14
6.3	Durchführungsvertrag .....	15
<b>7</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
8.1	Umweltprüfung .....	20
8.2	Eingriffsregelung .....	20
<b>9</b>	<b>PLANVERFAHREN .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>22</b>
10.1	Kosten .....	22
10.2	Flächenbilanz .....	22

**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 knapp 800 m². Weiterhin sollen die erforderlichen Stellplatz- und Anlieferungsflächen erstellt werden.



**Abbildung 1: Gestaltungsplan**  
Quelle: Architekturbüro Velde 2020

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 SITUATION

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



**Abbildung 2:** Plangebiet im räumlichen Kontext,

Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 06.05.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Bei der Ortslage Kirchhoven handelt es sich um einen von 13 Stadtteilen der Stadt Heinsberg. Kirchhoven hat 3.145 Einwohner, 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 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Städtebauliche Struktur

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 Verkehrliche Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die Straße „Zur Kornmühle“ und soll auch über ebendiese Straße erschlossen werden. Darüber ist das Plangebiet ebenfalls an das überörtliche Verkehrsnetz (K5 und B221) angebunden. Über die beiden Bushaltestellen „Kirchhoven Lümbach“ und „Kirchhoven

Schuttort“, welche ca. 200 bzw. 250 m vom Plangebiet entfernt liegen, ist dieses auch an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr erschlossen.

### 3 FACHGUTACHTEN

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

- VDH Projektmanagement GmbH: Teil B der Begründung: Umweltbericht. Erkelenz, **November** 2020
- VDH Projektmanagement GmbH: Stadtökologischer und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Erkelenz, **November** 2020
- Bft cognos 2020: Prognose zum Schallimmissionsschutz (Neubau eines Nahversorgungsfachmarktes, Zur Kornmühle, 52525 Heinsberg-Kirchhoven). **Aachen, 20.05.2020**
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert: Artenschutzrechtliche Prüfung „Nahversorgungsfachmarkt Zur Kornmühle“ in 52525 Heinsberg - Kirchhoven. Alsdorf, 04.06.2020
- Herbst Ingenieurgesellschaft 2019a: geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Aussagen zur Tragfähigkeit sowie Altlasten und **Versickerungsmöglichkeiten**. Würselen, **17.05.2019**
- **Herbst Ingenieurgesellschaft 2019b: 1. Ergänzung zum Bericht vom 16.05.2019 über Baugrund, Gründung, Aussagen zur Tragfähigkeit sowie Altlasten und Versickerungsmöglichkeiten. Würselen, 07.06.2019**
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. J.Geiger & Ing. K.Hamburgier GmbH 2020: Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Nahversorgers in Heinsberg-Kirchhoven (BP 26). **Herne, 31.01.2020**
- Windtest Grevenbroich GmbH 2018: Beurteilung des Einflusses eines geplanten Nahversorgungsmarktes auf die Anströmbedingungen einer historischen Windmühle in Heinsberg-Kirchhoven. **Grevenbroich, 27.04.2018**
- Windtest Grevenbroich GmbH 2020: Nachtrag zur Beurteilung des Einflusses eines geplanten Nahversorgungsmarktes samt Bewuchses auf die Anströmbedingungen einer historischen Windmühle in Heinsberg-Kirchhoven. **Grevenbroich, 07.02.2020**

### 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 4.1 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, wohnungsnah 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.

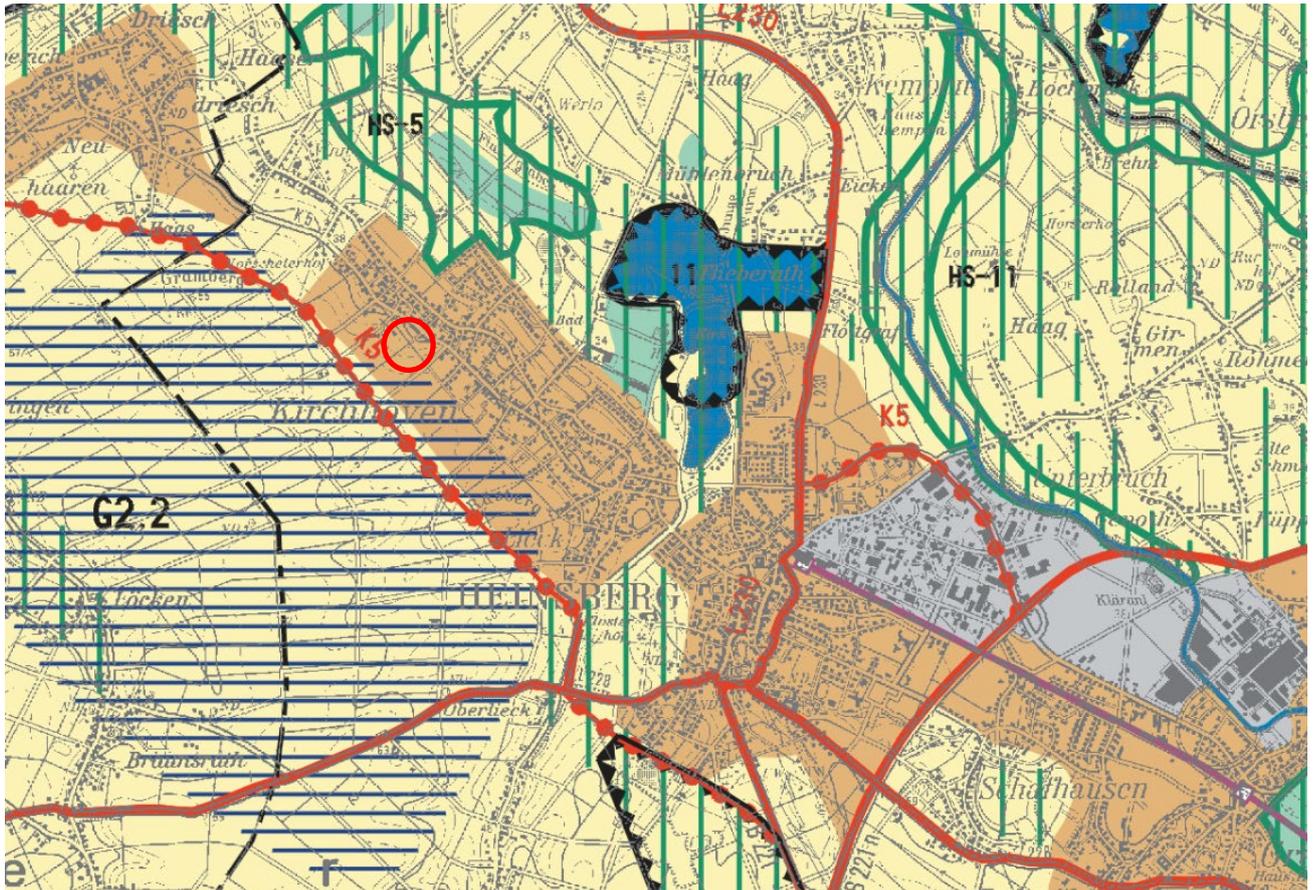


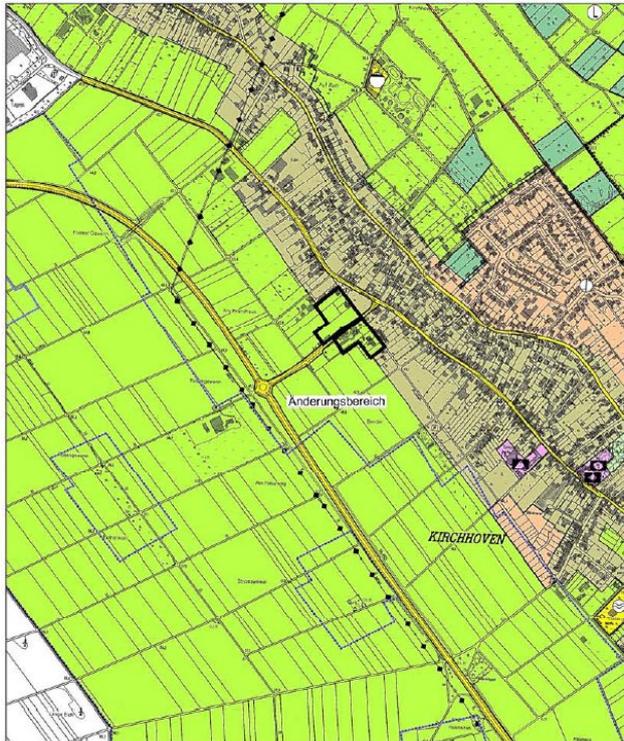
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan „Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen“;  
Quelle: Bezirksregierung Köln 2016

## 4.2 Flächennutzungsplan

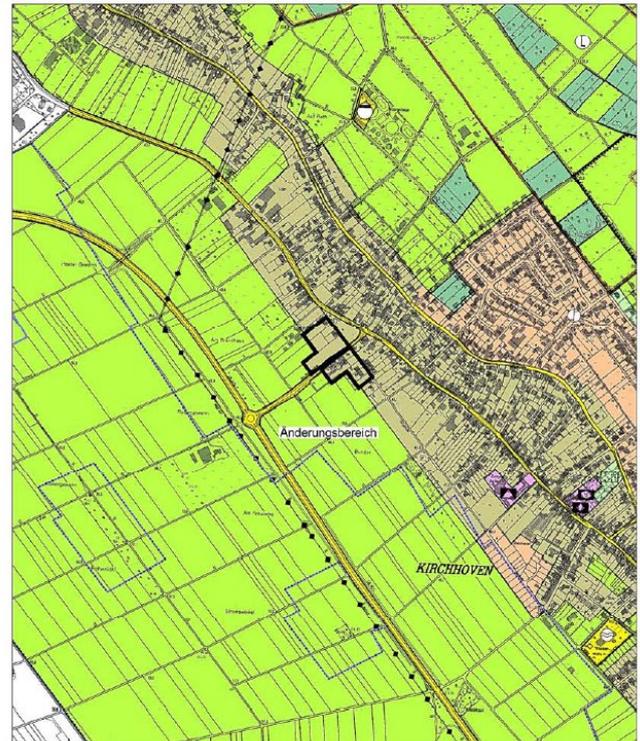
Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für das Plangebiet sowie angrenzende Flächen landwirtschaftliche Fläche dar. Die geplante Entwicklung ist hier demnach derzeit nicht zulässig. Allerdings ist das Gebiet von gemischten Bauflächen zu drei Seiten umgeben und teilweise bereits bebaut.

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.

Darstellung : bisher



Darstellung : neu



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

### 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des LP III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ des Kreises Heinsberg. Der östlichste Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Die übrigen Bereiche liegen innerhalb des Maßnahmenraums 1 „Westlich der Ortslage Kirchhoven“. Für diesen wird das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festgesetzt. Entsprechende Elemente sind jedoch innerhalb der Geltungsbereiche nicht bzw. bestenfalls im Bereich der rückwärtigen Gärten vorhanden, sodass planbedingte Konflikte nicht bestehen.

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“. Von diesen drei Bäumen ist jedoch mittlerweile nur noch ein Baum vorhanden. Dieser ist bei Umsetzung zu erhalten.

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

#### 4.4 Einzelhandelskonzept

Die Bestandsanalyse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) 2011 zeigt, dass in Kirchhoven nur 9 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.030 m<sup>2</sup> 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.

## 5 PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht die Ansiedlung eines Nahversorgungsfachmarktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von 792 m<sup>2</sup> sowie der ergänzenden Nutzung eines Bäckers mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 68 m<sup>2</sup> vor. Beide Nutzungen werden in einem gemeinsamen Gebäudekörper mit Pultdach untergebracht. Die maximale Gebäudehöhe darf 6,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt dient die Oberkante Fertigfußboden (OKFF), welche auf 42,0 m über NHN festgesetzt wird. Zudem wird eine Anpflanzung von hochwüchsigen Bepflanzungen untersagt, um negative Auswirkung auf das nahe gelegene Baudenkmal

Der Gebäudekörper soll im nordöstlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden und orientiert sich somit in Richtung der Ortslage Kirchhoven. Im südwestlichen Bereich schließen sich Stellplatzflächen an.

Die Anlieferungsrampe wird im Norden des Gebäudekörpers positioniert, um negative Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen der Ortslage weitestgehend zu vermeiden. Auf diese Weise trägt die Eigenabschirmung des Gebäudes dazu bei, dass die durch den planbedingten Lieferverkehr hervorgerufenen Immissionen im Bereich der Ortslage reduziert werden. Zudem ist eine Einfriedung der Anlieferung von bis zu 2,0 m entlang der nördlichen Baugrenze gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW zulässig. Ab einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze kann diese Anlieferung zudem eingehaust werden, um die Schallemissionen weiter zu verringern. Dabei handelt es sich jedoch um eine freiwillige Maßnahme des Vorhabenträgers, die aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich ist.

### 5.2 Freiraumkonzept

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

Potentiale für unbefestigte und bepflanzte Flächen entstehen vorwiegend entlang der äußeren Plangebietsgrenzen. Entlang der westlichen und östlichen sowie größtenteils entlang der nördlichen Verfahrensgrenze werden somit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Zudem erfolgt eine unterstützende

---

<sup>1</sup> BBE 2011: Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Parkplatzbegrünung. Untersagt wird jedoch eine Anpflanzung von hochwüchsigen Bepflanzungen, um erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber der nahe gelegene Kornmühle entgegenzuwirken. Insgesamt tragen die geplanten Bepflanzungen zur optisch ansprechenden Gestaltung des Vorhabens bei.

### 5.3 Erschließungskonzept

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.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. Ing.-Büro Geiger & Hamburgier 2020) wurden die zu erwartenden Auswirkungen durch den Neubau des Nahversorgers in Kirchhoven auf die Verkehrssituation der umliegenden Straßen ermittelt.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit ergab hohe Reserven von über 700 Pkw-E/h für alle Richtungen. Die mittleren Wartezeiten liegen somit unter 10 s. Die Qualität des Verkehrsablaufs entspricht der Stufe „A“. In der Hauptrichtung ist aus Leistungsfähigkeitsgründen kein Linksabbiegestreifen erforderlich. Zusammengefasst ist daher zu sagen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne Defizite abgewickelt werden kann. Es bestehen hohe Reserven für eventuelle zusätzliche Belastungen in allen Richtungen.

Zudem beabsichtigt die Stadt Heinsberg, den Kreuzungspunkt „Zur Kornmühle/Waldfeuchter Straße“ auszubauen. Die Fahrbahn wird im Kreuzungsbereich von 3,25 m bzw. 3,0 m pro Seite auf 4,50 m pro Seite aufgeweitet. Zudem sind zwei barrierefreie Querungshilfen vorgesehen, die einen Wechsel der Straßenseite für Fußgänger verkehrssicher gestalten. Der Vorhabenträger – dieser ist zugleich Eigentümer der Gemarkung Kirchhoven, Flur 31, Flurstück 247 – hat sich bereit erklärt, die für den Ausbau erforderlichen Flächen auf die Stadt zu übertragen.

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

### 5.4 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.

Ausweislich eines durchgeführten Baugrundgutachtens (Herbst 2019) ist der Boden zur Versickerung geeignet. Zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser wurde ein Versickerungsversuch durchgeführt. Dieser Versickerungsversuch wurde in einer Tiefe von 7,5 m unter GOK in der Terrasse durchgeführt. Der dabei errechnete Durchlässigkeitsbeiwert beträgt  $1,5 \times 10^{-5}$ . Gemäß DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Versickerung ab einem kf-Wert von  $1,0 \times 10^{-6}$  möglich. Hierbei ist gemäß Stellungnahme des Ertverbandes vom 29.07.2019 zu berücksichtigen, dass das Grundwasser bei ca. 32,75 m über NHN ansteht.

Vor diesem Hintergrund soll das anfallende Niederschlagswasser der **Dachflächen über eine Rigole im Nordosten des Plangebietes versickert werden**. Aufgrund des geplanten Pultdaches, welches sich zum öffentlichen Straßenraum hin öffnen soll, wird die Traufkante der Dachflächen entlang der nordwestlichen Fassade verlaufen. Zugleich wird der Gebäudekörper mit der Anlieferung bis unmittelbar an die nordwestliche Grundstücksgrenze heranrücken, sodass erforderliche Leitungen

nicht an der Anlieferung vorbeigeführt werden können. **Das auf den Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser soll zunächst in eine so genannte SediPipe eingeleitet und dort gereinigt und anschließend in einer Rigole unter der Stellplatzanlage versickert werden.**

Die Unterkante der nordöstlichen Rigole wird nach aktuellem Planungsstand bei einer Höhe von 35,50 m über NHN, die der südwestlichen von 37,50 m über NHN liegen. Somit wird ein Mindestabstand zum aktuellen Grundwasserspiegel von 2,75 m eingehalten. Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahmen herausstellen, dass die natürlichen Böden im Bereich unter den geplanten Rigolen nicht versickerungsfähig sind, so könnte die Verbindung zu den versickerungsfähigen Schichten durch einen Bodenaustausch hergestellt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in einen öffentlichen Kanal abgeleitet.

## 6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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.

### 6.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

#### 6.1.2 Art der baulichen Nutzung; hier: Nahversorgungsstandort

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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. Demnach 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Heinsberger Liste. Der zulässige Anteil der Randsortimente wird auf maximal 10% beschränkt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorgenannten Konzeption wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Der Nahversorgungsstandort dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.*

*Im Nahversorgungsstandort sind nur Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.*

*Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Der zulässige Anteil der Randsortimente wird auf maximal 10% beschränkt.*

*Gemäß „Heinsberger Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:*

- *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ 47.2)*
- *Apotheken (WZ 47.73)*
- *Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75)*

### 6.1.3 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.

*2.1 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.

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 festgelegt (vgl. Windtest Grevenbroich GmbH, 2018). Berücksichtigt wurde für die Mühle eine Nabenhöhe (NH) von etwa 12,0 m sowie einen Rotorradius von etwa 11,5 m. Die Berechnung erfolgte mittels 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 werden 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.

Auch für Werbeanlagen erfolgt eine Höhenbeschränkung. Der Werbepylon soll folglich nicht mehr als 5,0 m über das derzeitige Gelände ragen, um die Sichtbeziehungen zur Kornmühle nicht negativ zu beeinträchtigen. Die Werbeanlage soll im Einfahrtsbereich des Parkplatzes errichtet werden. Die genaue Lage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Da das Plangebiet in Richtung der Ortslage höhenmäßig abfällt, wird ein anderer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gewählt, als der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe.

*2.2 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.*

*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.*

*Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 5,0 m nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt wird definiert als höchster Punkt der Werbeanlage. Der untere Bezugspunkt wird definiert als Oberkante des Fundaments. Diese wird auf 43,50 m ü. NHN festgesetzt.*

Weitere Überschreitungen sind aus den vorliegenden Entwürfen nicht ersichtlich.

#### **6.1.4 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 teilweise mit Grenzabstand errichtet werden soll. Im Norden des Plangebietes soll die Laderampe unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechts bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze heranrücken. Hierdurch entsteht die Möglichkeit, die Anlieferungsrampe vollständig in einer Höhe bis zu 2,0 m einzufrieden und teilweise einzuhausen, um die angrenzende Wohnbebauung vor Schallmissionen zu schützen. Das Gebäude selbst hält jedoch einen Abstand von 6,50 m zur hinteren Grundstücksgrenze ein. Im Süden des Plangebietes rückt der Baukörper unmittelbar an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bzw. an die unmittelbar angrenzende Straße zur Kornmühle heran. Somit ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die erforderlichen Abstandsflächen im Sinne der Bauordnung können jedoch gewahrt werden.

#### **6.1.5 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, dass die Baugrenze innerhalb eines Abschnitts deckungsgleich mit der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft. In diesem Bereich ist jedoch die

Anlieferung vorgesehen, die bei einer Einfriedung von max. 2,0 m keine Abstandsflächen im Sinne der Landesbauordnung auslöst. Auch im südlichen Bereich grenzt die Baugrenze teilweise unmittelbar an die Verfahrensgrenze und somit an die öffentliche Verkehrsfläche „Zur Kornmühle“. Abstandsflächen können jedoch gem. § 6 Abs. 2 S. 2 BauO NRW auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, dann allerdings nur bis zu deren Mitte. Da die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche inklusive Radweg eine Breite von ca. 8,50 m umfasst, kann die Einhaltung von Abstandsflächen mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß von 3,0 m gewährleistet werden.

### 6.1.6 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

### 6.1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Aus Gründen des ökologischen Ausgleiches am Ort des Eingriffes sowie zur Minderung der Eingriffsfolgen wird die nachfolgende grünordnerische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung der maximalen Wuchshöhe dient der Sicherstellung der Belange des Kulturdenkmalschutzes in Bezug auf die Kornmühle. Durch hochwüchse Anpflanzungen könnte zwar eine bessere Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum erfolgen, ferner würden auch Rückzugsräume für Tiere geschaffen werden und ggf. das Kleinklima positiv beeinflusst, allerdings würden sich sodann die Anströmungsverhältnisse auf die Flügel der Windmühle in der Art verschlechtern, dass zu befürchten ist, dass der Betrieb der Anlage nicht länger möglich ist. Diese gravierenden Auswirkungen sind zu vermeiden.

*3.1 In den mit „M1“ markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Schnitthecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 40 bis 50 cm und einer Mindestqualität Heckenpflanze, 2xv., mit Ballen, 80-100 anzupflanzen und so zu pflegen, dass eine Wuchshöhe von 1,5 m nicht überschritten wird.*

Um die optische Wirkung der Schnitthecken aufzulockern und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu fördern, sollen die Schnitthecken bzw. der Parkplatzbereich durch vereinzelte, säulenförmige Gehölze ergänzt werden. Durch die Beschränkung auf bestimmte Wuchsformen sowie der maximal zulässigen Zahl der entsprechenden Gehölze können optische und funktionale Beeinträchtigungen der Kornmühle vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*3.2 In den mit „M1“ markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und den „Flächen für Stellplätze“ sind in Summe fünf Säulenförmige Gehölze der Art Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata Monument“) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einer Mindestqualität Solitär, 4xv., mit Drahtballierung, 250-300 anzupflanzen.*

Zur Bewertung möglicher, denkmalrechtlicher Konflikte wurden die Anströmungsbedingungen der angrenzenden Kornmühle unter Berücksichtigung der vorgenannten Pflanzmaßnahmen fachgutachterlich untersucht (vgl. Windtest Grevenbroich GmbH, 2020). Bei Betrachtung der Rotorebene der Windmühle beläuft sich der zu erwartende Verlust der Windenergiedichte unter Berücksichtigung des geplanten Bewuchses im Mittel auf 8,0 %. Damit wird der vom Verein „Historische Mühlen im Selfkant e.V.“ definierte, obere Schwellenwert von 10,0 % nicht überschritten.

Im Nordosten des geplanten Gebäudekörpers ist eine durch Bepflanzungen hervorgerufene, optische oder funktionale Beeinträchtigung der Kornmühle nicht zu erwarten, da diese Bereiche durch den Gebäudekörper selbst abgeschirmt werden. Aus diesem Grund sollen die hier gelegenen Teilflächen, die nicht für die Unterbringung von Entwässerungsanlagen

benötigt werden, mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Hierdurch kann die Rückseite des Gebäudes gegenüber der schutzwürdigen Nachbarbebauung optisch abgeschirmt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Absicht wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 3.3 In den mit „M2“ markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 mal 1,5 m und einer Mindestqualität Strauch/Heister, 1xv., ohne Ballen, 100-150 anzupflanzen.

Pflanzliste 1: Gehölzarten für freiwachsende Hecken	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

**Tabelle 1:** Pflanzliste 1: Gehölzarten für freiwachsende Hecken

### 6.1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Aus Gründen der Eingriffsminimierung soll die Anlage von Gründächern grundsätzlich ermöglicht werden. Diese können jedoch oftmals aus statischen Gründen nicht realisiert werden. Diesbezüglich wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Die Dächer von Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von bis zu 15° und einer Gesamtfläche größer als 15 m<sup>2</sup>, bei denen es auf Grund der Konstruktion und Statik möglich ist, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

### 6.2 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 (vgl. Battis, Krautzberger, Löhr 2009: Kommentar zum BauGB, 11. Auflage, § 12 RN 11). Die Verfügungsbefugnisse über die Flächen werden bis zum Satzungsbeschluss gegenüber der Stadt Heinsberg durch Vorlage entsprechender Verträge nachgewiesen.

### 6.3 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.

## 7 HINWEISE

### 1. Ökologischer Ausgleich

*Der erforderliche Ausgleich des ökologischen Defizits in Höhe von 5.014 Ökopunkten erfolgt über Ersatzgeldzahlungen an die Stadt Heinsberg.*

### 2. Artenschutz

#### *Bauzeitregelung*

*Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung (Entfernen der Ackervegetation, Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle einer Verzögerung der Baumaßnahme ist eventuell aufkommender Bewuchs zu vermeiden. Die Fläche muss in diesem Falle bis zum Baubeginn dem Charakter einer Schwarzbrache entsprechen. Insbesondere ist eine Verbrachung der Fläche zu vermeiden (Lockwirkung). Nach dem Räumen des Baufeldes muss ein unmittelbarer Baubeginn erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, sollte die Installation einer Vergrämuungsmaßnahme erfolgen. Zusätzlich ist das Baufeld vor Baubeginn nochmals auf Brutvorkommen zu untersuchen – erst nach Freigabe darf mit dem Baubeginn begonnen werden.*

#### *Vermeidung von Fallenwirkung*

*Tierfallen aller Art sind zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. ungesicherte Schächte, Regenfallrohre, offene Behälter, Spalten und Öffnungen an Rohbauten und gelagerten Bauteilen, aber auch große, ungeteilte Glasflächen an den Gebäuden.*

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

#### *Vermeidung von Vogelschlag*

*Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen*

verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

#### *Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung*

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Koffeleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitats von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.

#### *Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen*

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

### 3. Bodenschutz

Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.

Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

*Einsatz natürlicher Schüttgüter; für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.*

*Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.*

#### 4. 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)*

#### 5. Niederschlagswasser

*Das auf den Dach- und Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.*

#### 6. 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.*

#### 7. Leitungsführung

*Im Gehweg der Straße „An der Kornmühle“ befindet sich ein Mittelspannungskabel der Alliander Netz Heinsberg GmbH“*

#### 8. Kampfmittel

*Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf.*

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf.

#### 9. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 247". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen und Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Union 247" ist die RV Rheinbraun Verkaufsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Köln, Stüttgenweg 2, 50935 Köln.

#### 10. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Es wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 60, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### 11. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet wird gemäß DIN 4149:2005 anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) der Erdbebenzone 2, geologischer Untergrundklasse S zugeordnet.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, i/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils

entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc.“

12. Baugrund

Nicht ausreichend tragfähige Materialien sollten im Rahmen der Bauausführung ausgetauscht / entfernt werden.

13. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Einleitungen Wasser in den Untergrund ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Es wird vor Antragstellung um Abstimmung unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 43 gebeten.

14. 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:	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
Telekommunikationsgeräte	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Geräte der Unterhaltungselektronik	
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- u. Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	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 Geschenk-artikel
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Tabelle 2: Heinsberger Sortimentliste

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 8.1 Umweltprüfung

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Nahversorger an der Kornmühle“ beschrieben und bewertet. Dieser stellt gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar.

### 8.2 Eingriffsregelung

Durch die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Nahversorger an der Kornmühle“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Stadtökologischer und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen. Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 5.014 Ökopunkten wird durch Ersatzgeldzahlungen an die Stadt Heinsberg beglichen. **Die Zahlung des Ersatzgeldes ist vor Satzungsbeschluss erfolgt.**

Ergänzend zu den erforderlichen Maßnahmen werden im Stadtökologischen und Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergänzende Maßnahmenvorschläge aufgeführt. Inwiefern eine verbindliche Aufnahme in die Plankonzeption erfolgt, wird im Rahmen der nachfolgenden Tabelle dargelegt.

Maßnahme	Verbindliche Aufnahme in die Plankonzeption	Abwägungsbegründung
Dachbegrünung	ggf.	Eine Dachbegrünung ist aus statischen Gründen der großen Spannweiten nicht realisierbar. Eine Dachbegrünung untergeordneter Dächer bis 15 m² Größe mit kleinen Spannweiten wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.
Fassadenbegrünung	nein	Der geplante Markt wird unter Designvorgaben der Netto Marken-Discount AG & Co. KG errichtet. Eine Fassadenbegrünung ist nicht Teil des Designkonzeptes.

Installation von Photovoltaik- und Solar-Anlagen	ggf.	Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig. Eine mögliche Nutzung von Photovoltaikanlagen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft
Verzicht auf großflächige Fenster, Glasfronten und weitere großflächig spiegelnde Oberflächen	ja	Aufgrund der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag (s. Kapitel 7) sind großflächige Glasfronten weitestgehend zu vermeiden und nur im Eingangsbereich vorgesehen.
Markierung großflächiger Fenster, Glasfronten und weiterer großflächig spiegelnder Oberflächen durch Vogelschutzstreifen	ggf.	Aufgrund der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag (s. Kapitel 7) sind großflächige Glasfronten vogelfreundlich zu gestalten. Inwiefern dafür konkret Vogelschutzstreifen notwendig werden, ist in Abstimmung mit einem Experten zu klären.
Verwendung von Ökopflaster oder Rasengittersteinen oder sonstigen wasserdurchlässigen Stellplatzoberflächen	nein	Aufgrund des Kundenverkehrs ist von einer hohen Befahrungsfrequenz auszugehen, die sowohl zu einer Belastung der Stellplatzoberflächen als auch zu Geräuschemissionen führt. Die Verwendung wasserdurchlässiger Stellplatzoberflächen könnte diesen Effekt verstärken. Diesbezüglich soll auf eine Verwendung von wasserdurchlässigen Stellplatzoberflächen verzichtet werden.
Fassadengestaltung mit Holz	nein	Der geplante Markt wird unter Designvorgaben der Netto Marken-Discount AG & Co. KG errichtet. Eine Holzfassade ist nicht Teil des Designkonzeptes.
Fassadengestaltung mit Oberflächen mit einem hohen Albedo-Wert	nein	Der geplante Markt wird unter Designvorgaben der Netto Marken-Discount AG & Co. KG errichtet. Die Festlegung einer Fassadenoberfläche mit hohem Albedo-Wert ist ggf. nicht mit dem Designkonzept vereinbar.

**Table 3:** Abwägung der unverbindlichen Maßnahmenvorschläge aus dem SLFB

## 9 PLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 01.07.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.07. bis zum 29.08.2019. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30.08.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, bei der sich die Bürger auch zur Planung äußern konnten.

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

Der Satzungsbeschluss ist für die Sitzung des Rates am 16.12.2020 vorgesehen.

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

## 10 PLANVERWIRKLICHUNG

### 10.1 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.

### 10.2 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsteilbereich	ca. 4.962 m <sup>2</sup>	100 %
Mischgebiet (MI) „Nahversorgungsstandort“	ca. 4.797 m <sup>2</sup>	100 %
davon versiegelte Flächen	ca. 3.837 m <sup>2</sup>	77,3 %
davon Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	ca. 574 m <sup>2</sup>	11,6 %
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M1)	ca. 183 m <sup>2</sup>	3,7 %
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M2)	ca. 203 m <sup>2</sup>	4,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 165 m <sup>2</sup>	3,3 %

**Tabelle 4:** Flächenbilanz für den räumlichen Geltungsteilbereich

Erkelenz, 04.11.2020



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