



# B E G R Ü N D U N G

ZUM BESCHLUSS DES GEÄNDERTEN ENTWURFS

BEBAUUNGSPLAN NR. 74  
GEWERBEPARK KIRCHHOVEN

(DIE TEXTLICHEN ÄNDERUNGEN SIND ROT GEKENNZEICHNET)



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

## GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. VERFAHREN</b>	<b>2</b>
<b>2. LAGE UND ABGRENZUNG</b>	<b>2 - 3</b>
Luftbild	2
Flächengröße	3
Auszug aus der Flurkarte	3
<b>3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK</b>	<b>4 - 6</b>
Alternativstandorte	4
Ansiedlungsbedarf	5
Gebietscharakter / Bestandssicherung	6
<b>5. PLANUNGSRECHT</b>	<b>7- 8</b>
Landesplanerische Vorgaben	7
Flächennutzungsplan	8
Landschaftsplan	8
<b>6. UMWELTBELANGE</b>	<b>8 - 17</b>
Artenschutzprüfung	8
Geologie / Bodenschutz	9
Immissionsschutz	10
Kampfmittelräumung	14
Natur- und Landschaftsschutz	14
Forstwirtschaft	17
Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten	17
<b>7. DENKMALPFLEGE</b>	<b>18</b>
<b>8. ERSCHLIESSUNG</b>	<b>18-19</b>
Überörtliches Straßennetz	18
Anbindung	18
Innere Erschließung	19
Öffentliche Einrichtungen	19
Öffentliche Ver- und Entsorgung	19
<b>9. BEBAUUNGSPLANINHALT</b>	<b>19 - 28</b>
zeichnerische Darstellung	19
Bebauungsplanfestsetzungen	20
<b>10. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>28</b>
<b>11. ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG</b>	<b>29</b>

## 1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Zum Bestandteil der Begründung werden der Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

## 2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Heinsberg-Kirchhoven. Es grenzt nördlich an die Feldgemarkung und östlich an eine Ausgleichsfläche, die im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 angelegt wurde. Weiter östlich des Plangebietes beginnt das Naherholungsgebiet „Lago Laprello“. Südöstlich des Plangebietes liegt eine Tennishalle, daran anschließend in nördlicher Richtung eine städtische Sportanlage. Im Süden grenzt das Mischgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Kirchhoven / Lieck – Stapper Straße / Martinusstraße" an das Plangebiet und im Anschluss daran, bis zur Stapper Straße, das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 "An der Stapper Straße" an. An der Westgrenze des Plangebiets verläuft die Stapper Straße, an die die Ortslage von Kirchhoven als Mischgebiet anschließt.

### 2.1 Luftbild (ohne Maßstab)



Plangebiet

## 2.2 Flächengröße und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kirchhoven, Flur 2, Flurstück 98, 99 teilweise, 100, 179, 180, 230 und 231 und umfasst eine Größe von 33.574,70 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

## 2.3 Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)



### 3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Die Stadt Heinsberg verfügt über zwei große Gewerbe- und Industriegebiete in Heinsberg und Dremmen und einem mittelgroßem Gewerbegebiet in Oberbruch. Die städtischen Gewerbe- und Industriegebiete lassen Betriebe zu, die unter Beachtung der notwendigen Schutzabstände des Abstandserlasses höhere Immissionsbelastungen aufweisen dürfen. Angesiedelt sind im Wesentlichen Betriebe mit industrieller Betriebsstruktur. Spezielle Flächen für Kleingewerbe stehen im Stadtgebiet nur in geringem Umfang zur Verfügung. Ein bedeutendes Gebiet zur Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ist der Gewerbepark in Heinsberg – Kirchhoven, an der Stapper Straße. Das Gebiet ist in privatem Besitz und beherbergt Firmen des Dienstleistungs- und Handelssektors sowie des Handwerks. In der Ortslagensatzung Heinsberg-Kirchhoven ist der heutige Gewerbepark als Ortslage gem. § 34 BauGB dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung mit konkreten Festsetzungen besteht nicht. Die Nachfrage nach weiteren anmietbaren Betriebsflächen gibt der Stadt Heinsberg Veranlassung, das Gebiet in angemessenem Maße zu erweitern, zugleich aber auch den Gebietscharakter und die zulässigen Nutzungen aus Gründen des Nachbarnschutzes in einem Bebauungsplan festzusetzen.

### 4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Erklärtes Ziel der Planung ist die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche für nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark.

Das Stadtgebiet von Heinsberg ist ländlich strukturiert, die einzelnen Ortslagen sind überwiegend als Mischgebiet zu betrachten. Dies trifft insbesondere für die im Wohnsiedlungsbereich gelegenen Orte wie z.B. Dremmen, Schafhausen und Kirchhoven zu. Die Ortslage Kirchhoven ist geprägt durch Wohnnutzung, landwirtschaftliche Betriebe und einer nicht unerheblichen Anzahl an kleineren Handwerks-, Handels- und Gewerbebetrieben. Aus der gewachsenen Ortsstruktur ist auch der im Verhältnis zu den städtischen Gewerbebetrieben „kleine Gewerbepark“ Kirchhoven entstanden. Auf seinem Areal sind verschiedene Firmen des Dienstleistungs- und Handelssektors sowie des Handwerks seit Jahren ansässig. Die Inhaber der Betriebe stammen größtenteils aus der näheren Umgebung und wohnen auch teilweise in Kirchhoven. Auch die Mitarbeiter der Betriebe kommen zu einem großen Teil aus Kirchhoven und den angrenzenden Orten. Um den Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern und das Mietangebot lukrativ halten zu können aber auch den Nachfragebedarf nach anmietbaren Gewerberäumen decken zu können, ist eine Erweiterung des Gebietes dringend geboten.

#### 4.1 Alternativstandorte

An anderer Stelle des Stadtgebietes ist ein solches oder ähnliches eingeschränktes Gewerbegebiet weder vorhanden noch von Privat oder der Stadt vorgesehen. Die Planung der Stadt Heinsberg sieht ausschließlich größere Gewerbe- und Industriegebiete in Heinsberg, Dremmen und Oberbruch vor. Die Gewerbe- und Industriegebiete in

Heinsberg (Bebauungsplan Nr. 20 a und b) Dremmen (Bebauungsplan Nr. 26) und Oberbruch (Bebauungsplan Nr. O 14) sind gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass des MUNLV gegliedert und beherbergen überwiegend industrielle Betriebe, die unter Beachtung der notwendigen Schutzabstände des Abstandserlasses höhere Immissionsbelastungen aufweisen. Die dort vereinzelt ansässigen Handwerksbetriebe sind größere mittelständische Betriebe, die auf Grund ihrer Betriebsstruktur größere Betriebs- und Lagerflächen benötigen. Bei den, der Stadt Heinsberg zur Verfügung stehenden Flächenreserven in den Gewerbe- und Industriegebieten Heinsberg, Oberbruch und Dremmen handelt es sich weitestgehend um industriell zu nutzende Gewerbegrundstücke, die teilweise wegen der besonderen Fördersituation nur einer speziellen Verwendung zugeführt werden dürfen. Daher bieten sich diese Flächen, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt für Kleingewerbe und ausschließlich zum Kauf an.

## 4.2 Ansiedlungsbedarf

Die Erfahrung der Stadt Heinsberg bei der Ansiedlung von Kleingewerbe zeigt, dass viele kleinere ansiedlungswillige Handwerksbetriebe, insbesondere Existenzgründer Betriebsstätten zur Anmietung suchen. Der Kauf von Gewerbegrundstücken scheidet neben der oben geschilderten Ansiedlungsproblematik für Kleingewerbe mehr noch an den zu tätigenden hohen Investitionskosten. Außerdem scheuen viele kleinere Betriebe eine Ansiedlung in der Nachbarschaft größerer Gewerbe- und Industriebetriebe, da sie befürchten, dort von potentiellen Kunden nicht ausreichend beachtet bzw. gefunden zu werden.

Gewerbeflächen zur Anmietung, so wie vom Gewerbeparkbetreiber konzipiert und bereits vorhanden, stehen ansonsten in der Stadt Heinsberg nur in ganz geringem Umfang verteilt auf das Stadtgebiet zur Verfügung. Größere Brachflächen oder Leerstände, die einen solchen oder ähnlichen Gewerbepark aufnehmen könnten, stehen nicht zur Verfügung. Außerdem zeigt die Erfahrung der städtischen Wirtschaftsförderung, dass ein Bedarf in nennenswertem Umfang für ein solches Gebiet im südlichen Stadtteil nicht besteht. Die Nachfragen nach anmietbaren kleineren Gewerbeflächen konzentrieren sich mehr auf das nördliche Stadtgebiet, entweder in den Ortslagen oder im besagten Gewerbepark in Kirchhoven. Diese Erkenntnis begründet sich im Wesentlichen durch den Wohnort der Betriebsinhaber und/oder durch das potentielle Geschäftsumfeld des Betriebes. Teilweise ist auch die Nähe zu den Niederlanden ein Grund für den Betriebsstandort Kirchhoven. Festzustellen ist ebenfalls, dass ohne das Angebot in der erweiterten Größe in Kirchhoven etliche kleingewerbliche Unternehmen, Existenzgründer und ähnliche der Stadt Heinsberg in die Nachbarstädte bzw. -gemeinden verloren gehen, wo ähnliche Objekte teilweise privat und von Kommunen oder dem Kreis (WFG) betrieben werden.

Um interessierten Ansiedlern überhaupt einen adäquaten Standort an geeigneter Stelle anbieten zu können, ist der Gewerbepark in Kirchhoven aus Sicht der Stadt Heinsberg von erheblicher Bedeutung, er deckt mit der vorgesehenen Erweiterung den mittelfristig

prognostizierten Bedarf und bietet bereits jetzt ca. 150 bis 160 Arbeitsplätze.

#### 4.3 Gebietscharakter / Bestandssicherung

Sowohl der bestehende Gewerbepark als auch die Erweiterung sollen nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe aufnehmen können. Dazu soll das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE<sub>E</sub>**) im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Aus Erfahrung der Stadt -bestätigt durch den Gewerbeparkbetreiberwürden Betriebe mit höherem Immissionsverhalten zur Konfliktvermeidung aus eigenem Interesse ohnehin nicht in einem solchen Gebiet ansiedeln wollen. Das Angebotspotential des Gewerbeparks ändert sich folglich durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht, sodass dem Betreiber keine wirtschaftlichen Nachteile durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entstehen. Überdies ist festzustellen, dass eine weitergehende Ausweisung des Gebietes mit einer zulässigen höheren Immissionsbelastung aus städtebaulicher Sicht zum Schutz der Anwohner und des gesamten Umfeldes weder vertretbar noch planungsrechtlich zulässig ist. Die Unzulässigkeit einer weitergehenden Gebietsausweisung begründet sich im Wesentlichen durch das erstellte schallimmissionstechnische Gutachten nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Dazu wird auf die Erläuterungen unter 6.3 der Begründung und das Gutachten verwiesen.

Wie im Abschnitt 3.1 bereits erläutert, handelt es sich bei der Nutzung des Gewerbeparks um eine gewachsene Nutzungsstruktur mit Betrieben aus dem Dienstleistungs- und Handelssektors sowie des Handwerks. Im Einzelnen sind Betriebe mit folgender Nutzungsstruktur angesiedelt:

- Großhandel für Zierfische
- Kunsthandel und Einrahmungen
- Werbeagentur
- Strickwarenproduktion und Verkauf
- Polstermöbelherstellung
- Event-Veranstaltungen
- Studio Regie
- Deutsches Rotes Kreuz
- Internethandel
- Telekom GmbH
- Sale & Service, Internet
- Vertrieb chemischer Produkte
- Probenraum für Japanisches Trommeln
- Breitband Ausbau
- Malerbetrieb

Das Lärmschutzgutachten enthält unter Punkt 7 eine Bestandserfassung mit einer ausführlichen Betriebsbeschreibung der einzelnen Betriebe. In der Gesamtheit ist festzustellen, dass die bereits vorhandenen Betriebsarten auch nach den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zulässig sind. Eine Beeinträchtigung der Nutzungen bereits ansässiger Betriebe ist nicht erkennbar. Nachträgliche Lärmschutzauflagen, die zu Betriebseinschränkungen führen könnten, sind für die einzelnen Betriebe nicht zu erwarten. Das Lärmschutzgutachten stellt dazu fest, dass selbst bei einer

Maximalbetrachtung der Immissionssituation aller Betriebe die Lärmrichtwerte eingehalten werden.

Der Eigentümer der Gewerbeparkliegenschaften betreibt im Plangebiet die Ernst Schamong GmbH & Co. KG, welche den Gewerbepark verwaltet. Zugleich bewohnt er am Rande des Plangebietes das einzige, innerhalb des Plangebiets auf den Parzellen 179 und 180, Flur 2, Gemarkung Kirchhoven gelegene Wohngebäude. Von hieraus steht er ständig -auch am Wochenende- den ansässigen Betriebsinhabern für Rückfragen zur Verfügung. Des Weiteren kontrolliert und überwacht er von hier aus das Betriebsgelände auch abends und nachts sowie an den Wochenenden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Wohnungen mit Ausnahme der unter Punkt 6.3.4 und 9.2.6 erwähnten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Um das Wohnhaus im Bestand zu schützen und ggf. erforderliche Bestandsveränderungen zu ermöglichen, wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf den Parzellen 179 und 180, Flur 2, Gemarkung Kirchhoven bestehenden und genehmigten Wohnhauses allgemein zulässig sind.

## 5. PLANUNGSRECHT

### 5.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hierfür sieht das Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§34 LPIG NRW) vor. Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus.

Das gemäß § 34 LPIG notwendige landesplanerische Einvernehmen wurde mit Verfügung vom 08.10.2012 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen



(ohne Maßstab)

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich des bestehenden Gewerbeparks als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung spiegelt jedoch im Hinblick auf die derzeit tatsächliche Nutzung als Gewerbefläche nicht die wirkliche Nutzung wider. Die Erweiterungsfläche ist überwiegend als Fläche für Wald und in einem kleineren Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Rahmen eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wird die Darstellung in gewerbliche Baufläche geändert. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbepark Kirchhoven“ durchgeführt.

## 5.3 Landschaftsplan

Nördlich und westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet "Wassenberger Riedelland und Untere Rurniederung". Die Erweiterungsfläche ist im nördlichen Bereich geringfügig im Landschaftsschutzgebiet gelegen. Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Im Plangebiet und Untersuchungsraum liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile. Im Plangebiet und seiner Umgebung liegen ebenfalls keine nach § 62 LG geschützte Biotope. Das Vorhaben steht nicht in Konflikt mit Zielen der Schutzgebiete oder Schutzansprüchen.

# 6. UMWELTBELANGE

## 6.1 Artenschutzprüfung

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Im Rahmen der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) ist zu klären, ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens auszuräumen sind. Die entsprechende Prüfung erfolgt durch das Büro Ute Rebstock, Stolberg im Zuge des Umweltberichtes. Die Stellungnahme zum Artenschutz wird Bestandteil der Begründung.

Die vorliegende Studie führt zu dem Ergebnis, dass für planungsrelevante Arten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte bzw. Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist daher nicht geboten.

Durch die Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche entfällt zwar ein Nahrungshabitat für Vögel- und Fledermäuse, es bestehen jedoch in der näheren Umgebung in großem Umfang vernetzte Offenland- und

Gehölzflächen, auf welche ggf. betroffene Tiere hinlänglich ausweichen können. Im Erweiterungsbereich besteht eine kleine Verwallung mit Gebüsch. Um eine sinnvolle Anbindung des Erweiterungsbereiches an das bestehende Gewerbegebiet sicherstellen zu können, muss diese Verwallung entfernt werden. Arten, welche das Gebüsch auf der Verwallung nutzen, können auf andere Gehölzstrukturen in der nahen Umgebung ausweichen.

Vor Beginn einer baulichen Maßnahme wird im Bereich der Erweiterungsfläche geprüft, ob Nester vorhanden sind. Ist dies der Fall, erfolgt die Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraums (September bis Februar). Somit können die Vogelarten in der folgenden Brutperiode auf andere Acker- bzw. Gehölzflächen in der Umgebung ausweichen.

An die betriebsbedingten Emissionen des Gewerbeparks, die sich in geringem verträglichem Rahmen bewegen, sind die vorkommenden Tiere gewöhnt. Bau- und betriebsbedingte Störeffekte durch Lärm, Abgase oder visuelle Reize werden geringen Umfanges sein und zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Fauna führen.

## 6.2 Geologie / Bodenschutz

Eine besondere geologische Beschaffenheit ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der bestehende Gewerbepark ist überwiegend versiegelt und bebaut. Lediglich die Randbereiche und eine zentral gelegene kleine Freifläche sind begrünt und nicht versiegelt. Der Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen auf das zulässige Maß versiegelt. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Gebietserweiterung wurde bereits unter Punkt 4. behandelt. Eine Erweiterung des Gebietes ist nur in östlicher Richtung möglich, da das Gebiet südlich an Bebauung angrenzt, westlich durch die Stapper Straße begrenzt und nördlich durch einen Vorfluter von der freien Landschaft, die teilweise Wald ist, getrennt wird.

Unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde anstelle einer zusätzlichen Versiegelung, die Möglichkeit einer Innenentwicklung geprüft. Es bestehen zwar freie, nicht bebaute Flächen innerhalb des Plangebietes, diese werden jedoch im Wesentlichen als Zuwegung und für notwendige Stellplätze genutzt.

Bei einer Innenverdichtung müssten die notwendigen Stellplätze für ca. 140 – 150 Beschäftigte wiederum auf der östlich gelegenen Freifläche untergebracht werden. Eine Nutzung der kleinen, parkähnlichen Anlage im Zentrum des Gewerbeparks sollte aus landschaftspflegerischer Sicht nicht erfolgen. Ebenfalls ist eine zu starke Nachverdichtung durch eine mehrgeschossige Bebauung aus unter Punkt 9.2, Nr. 7 erläuterten städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Aus den vorgenannten Gründen und im Hinblick auf fehlende Alternativstandorte (siehe Punkt 4.) ist nur eine Erweiterung des Gewerbeparks in östlicher Richtung möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Rheinland. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich rechtlich verliehene Berechtigung an die Wintershall

Holding GmbH zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für die Durchführung der Erschließung ergeben sich dadurch nicht. Es sind weder bergbauliche Maßnahmen erfolgt noch geplant.

### 6.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt südlich an Mischgebiete und westlich an die Ortslage von Kirchhoven. Aus diesem Grunde wird die Zulässigkeit von Betrieben im Plangebiet an geminderte Lärmimmissionswerte gekoppelt. Die zulässigen Betriebsarten sind zwar grundsätzlich im Mischgebiet zulässig, eine Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet kommt jedoch nicht in Betracht, da das Gebiet ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Auf Grund dessen wird das Plangebiet als „nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen, wodurch die benachbarte Bebauung vor Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt wird.

Um die Auswirkungen des Gewerbebestandes einschließlich der Erweiterungsfläche auf die umliegende, schutzbedürftige Bebauung in unterschiedlichen Abständen ermitteln und beurteilen zu können, und um letztlich verbindliche Festsetzungen zu den vom Gewerbepark ausgehenden maximal zulässigen Geräuschemissionen zu formulieren, wurde ein schallimmissionstechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erstellt.

#### 6.3.1 Geräuschkontingentierung

In einem ersten Schritt empfiehlt das Gutachten, zum Schutz der Nachbarschaft und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche eine sogenannte "Geräuschkontingentierung" nach DIN 45691 durchzuführen. Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten (Emissionskontingenten) für die gewerblich nutzbaren Flächen können Konflikte zwischen den Interessen Wohnen und Gewerbe bereits auf Ebene der Bauleitplanung vermieden werden. In einem zweiten Schritt hat das Gutachten geprüft, ob die sich rechnerisch ergebenden Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungen in dB(A)/m<sup>2</sup>) so vergeben und im Bebauungsplan festgesetzt werden können, dass sich der vorhandene Gewerbebestand hinsichtlich des von ihm ausgehenden Immissionsverhaltens an der Bebauung gebietsverträglich im Sinne der anteiligen Immissionskontingente und den weitergehenden Regelungen der TA Lärm einfügt. Es wurde nachgewiesen, dass die angedachten Auflagen erfüllbar sind und der Bebauungsplan auf bauordnungs- bzw. immissionsschutzrechtlicher Ebene im Genehmigungsverfahren vollziehbar ist. Dies wurde im Rahmen einer Untersuchung durch eine schallimmissionstechnische Bestandsaufnahme berücksichtigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Gegenüberstellung von Interessenskonflikten und die Abwägung von Belangen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit und für eine entsprechende Bodennutzung erfolgen. Die sich hieraus ergebenden Zielkonflikte sind unter dem Gesichtspunkt der Sicherung

einer menschenwürdigen Umwelt bei der Planung zu berücksichtigen und nach den Optimierungsgrundsätzen durch geeignete Lösungen in einem Bebauungsplan abzuwägen und festzusetzen. Problematisch ist insbesondere bei der Planung von gewerblich nutzbaren Flächen in der Nachbarschaft schutzbedürftiger Gebiete, dass die Emissionen aus potentiellen, nicht näher bekannten Betrieben und Anlagen nicht vorhersehbar sind. Besonders die Vielfalt der Emittenten sowie die Abstrahlungsverhältnisse und die geometrischen Bedingungen lassen eine Vorhersage der Immissionen kaum zu. Dies trifft im konkreten Fall nur für die Erweiterungsfläche zu. Andererseits ist ein Großteil des privat betriebenen Gewerbeparks bereits bebaut und wird gewerblich durch verschiedene Firmen genutzt. Unabhängig davon ist die Sicherstellung der mit der jeweiligen Gebietsausweisung in der Umgebung verbundene Erwartung an die Ruhe im vorliegenden Fall durch die Begrenzung bzw. Festsetzung von Höchstwerten für die von der vorhandenen wie auch neuen Gewerbefläche abstrahlende Schallleistung möglich.

Im Gegensatz zum Emissionskontingent, welches für die Gewerbefläche die maximal zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter Fläche darstellt, beschreibt das Immissionskontingent den maximal zulässigen Schalldruckpegel am Immissionspunkt bezogen auf die Gewerbefläche mit einer Bezugsgröße im vorliegenden Fall von 31.755 m<sup>2</sup>. Die Immissionskontingente bilden somit die "neuen Immissionsrichtwerte" nach denen eine zu erweiternde oder, wie hier im vorliegenden Fall, der Bestand der Anlagen schalltechnisch zu dimensionieren ist.

### **6.3.2 Schalltechnische Gliederung**

Als Besonderheit ist gegenüber kommunalen Gewerbegebieten mit kleinteiligen Betriebsgrundstücken und flächenhafter Vorgliederung durch öffentliche Verkehrswege innerhalb der Baugebiete im vorliegenden Fall festzustellen, dass das Betriebsgrundstück des privat betriebenen Gewerbeparks durch die vorhandenen Strukturen und die Erschließung schalltechnisch nur in seiner Gesamtheit gesehen werden kann. Die vorhandene Struktur von (Klein-) Gewerbe in teilweise unterteilten Hallen, die sich darüber hinaus Betriebsflächen auf den Innenhöfen und dem Haupteinschließungsweg zur Stapper Straße teilen, sowie insbesondere die homogene Lage und der Abstand von schutzbedürftigen Gebäuden in der Nähe zu den Plangebietsgrenzen eignet sich nicht für eine feingliedrigere Kontingentierung.

### **6.3.3 Untersuchungsergebnis**

Seitens des Gutachters bestehen gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gewerbepark Kirchhoven" unter Beachtung der festgestellten Emissionsbegrenzungen für die betrachtete Gewerbefläche aus schallimmissionstechnischer Sicht keine Bedenken.

Durch die Festsetzung eines Emissionskontingentes für die Gewerbefläche ergibt sich die Möglichkeit einer gesicherten Immissionsentwicklung für die vorhandene wie auch für die entstehende Gewerbebebauung in der Erweiterungsfläche. Durch die Festsetzung und Verteilung von tageszeitbezogenen Emissionskontingenten können

bereits bei der Bauleitplanung die Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Bebauung sichergestellt werden.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm und zur Gewährleistung der Gebietsverträglichkeit wird im Bebauungsplan die Nutzung der Gewerbefläche mit folgender Festsetzung auf verträgliche Emissionskontingente begrenzt:

*Die im Bebauungsplan zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen folgende Geräusch- Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten:*

$$\begin{aligned} LEK, \text{tags} &= 61 \text{ dB(A)/m}^2 \\ LEK, \text{nachts} &= 46 \text{ dB(A)/m}^2 \end{aligned}$$

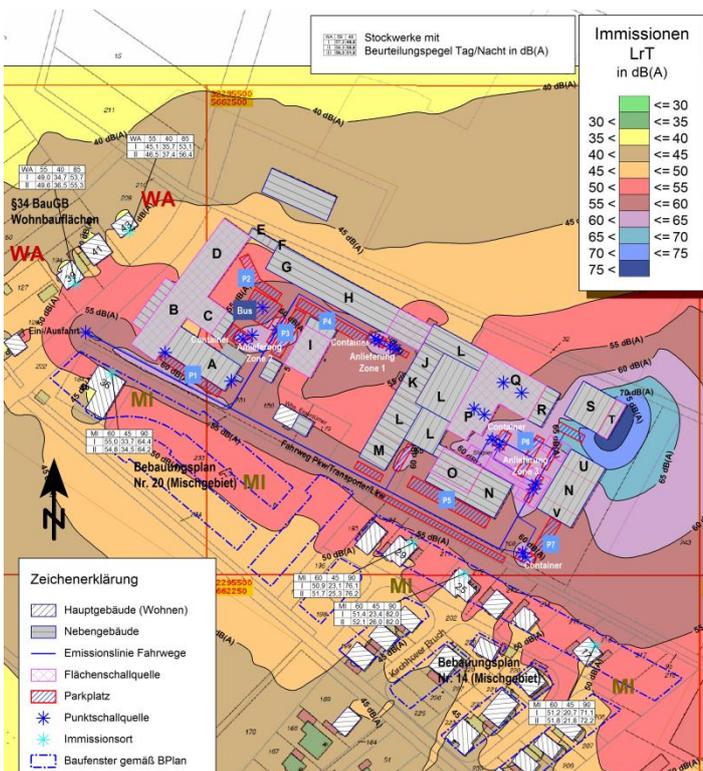
*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.*

*Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).“*

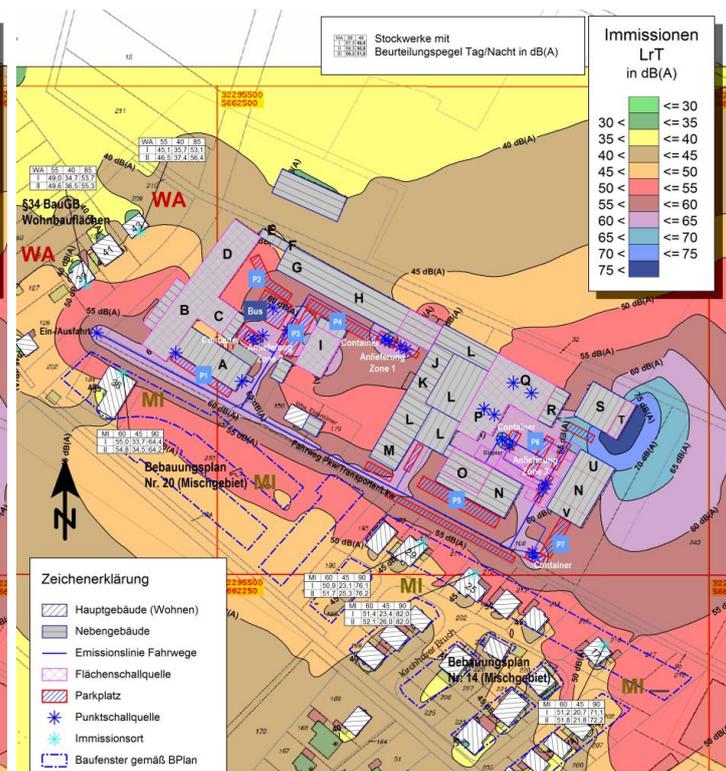
Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA Lärm, wie u. a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

### Isophonenlärmkarten Tagzeit 6.00 – 22.00 Uhr

6,00 m über Gelände

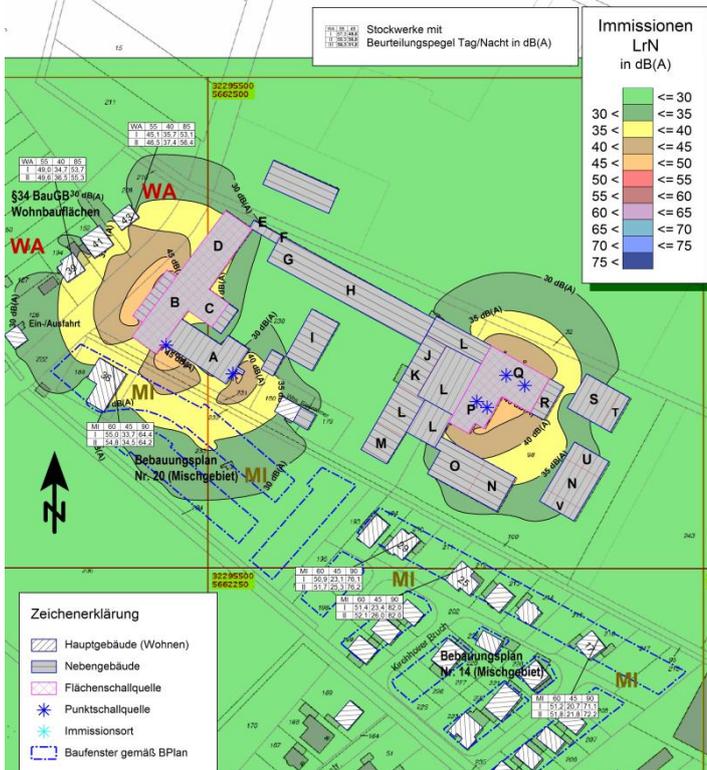


3,00 m über Gelände

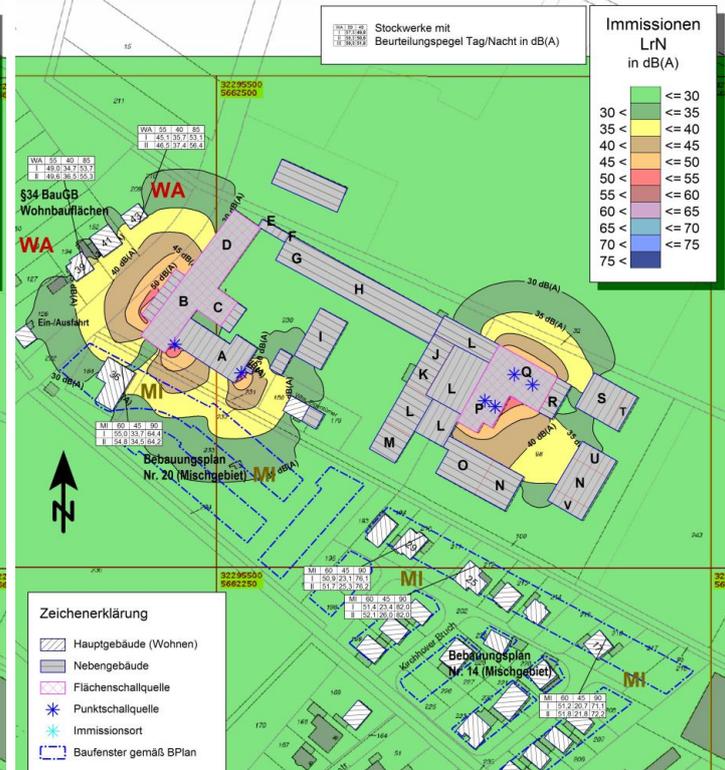


## Isophonenlärmkarte Nachtzeit 22.00 – 6.00 Uhr

6,00 m über Gelände



3,00 m über Gelände



### 6.3.4 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in einem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Jeder Nutzer einer Wohnung oder eines Wohnhauses in einem Gewerbegebiet muss sich jedoch darüber im Klaren sein, dass er die Beeinträchtigungen aufgrund des Standorts im Gewerbegebiet auf seine Wohnqualität hinzunehmen hat. Generell ist dazu anzumerken, dass Aufenthaltsräume und Schlafräume in Wohnungen innerhalb eines Gewerbegebietes im Vergleich zu Aufenthalts- und Schlafräumen in Gebäuden innerhalb eines Wohngebietes einen deutlich geringeren Schutzanspruch haben, sie unterliegen im Regelfall dem Selbstschutz. Bei der Geräuschkontingentierung für den Gewerbepark können Wohngebäude innerhalb des Plangebiets nicht berücksichtigt werden. Daher sollen, wie im Lärmschutzgutachten erläutert, über den Rahmen der eigentlichen Festsetzungen zu den Emissionskontingenten (dB(A)/m<sup>2</sup>) Festsetzungen zum Selbstschutz innerhalb des Gewerbegebietes im Bebauungsplan getroffen werden. Der Wortlaut der Festsetzungen ist unter Punkt 9.2.6 der Begründung wiedergegeben.

## 6.4 Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Zuge des Verfahrens beteiligt. Im Bebauungsplan wird der Hinweis gegeben, dass Erdarbeiten im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind.

Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

## 6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans) und des verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des Bebauungsplans) ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt. Diese werden innerhalb des vorliegenden Umweltberichts beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung der Bauleitplanung. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag dient der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks ist für die Stadt Heinsberg von erheblicher wirtschaftsfördernder Bedeutung, wie bereits unter 4. erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht bewertet und als problemlos ausgleichbar dargestellt. Der Erweiterung wird daher Vorrang vor Natur- und Landschaftsschutz eingeräumt.

### 6.5.1 Zusammenfassung des Umweltberichtes

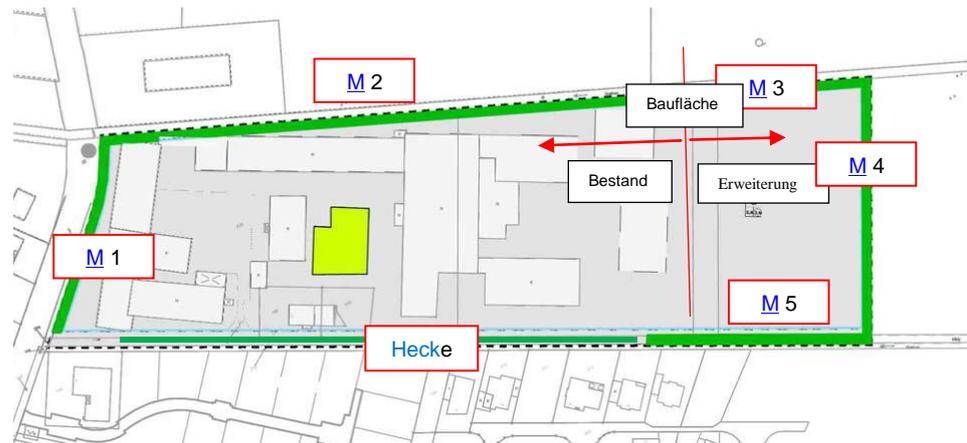
Im Umweltbericht erfolgt die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten und die qualitative Bewertung des Eingriffs. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen.

Das Ergebnis zeigt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die vom Eingriff betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden innerhalb desselben Naturraumes vollständig wiederhergestellt.

Für die Erweiterung des Gewerbegebiets werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Ansonsten sind nur kleinere Gehölzflächen von dem Vorhaben betroffen. Trotz des Bestandes mit Feldgehölzen und einer Wallhecke hat das Plangebiet für den Naturhaushalt keine überragende Bedeutung. Es sind keine bemerkenswerten, gefährdeten oder streng geschützten Pflanzen oder Tierarten in relevanter Weise betroffen.

Natürliche Bodenstrukturen sind nicht vorhanden, die landwirtschaftliche Nutzung hat den Boden überprägt. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ist auf die Versiegelung durch Überbauung und die damit verbundene geringere Grundwasserneubildung im Plangebiet beschränkt.

### 6.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Kirchhoven und bildet zugleich den Abschluss der Ortslage zur freien Landschaft. In diesem Bereich grenzen an den Gewerbepark ein bebautes, brachliegendes Grundstück, Gehölzflächen und landwirtschaftliche Flächen. Städtebauliches Ziel ist es, das heutige Landschaftsbild nicht zu stören und einen harmonischen Übergang im Bereich der bestehenden Gewerbebebauung sicherzustellen. Auf Grund dessen ist es erforderlich, im Plangebiet bereits vorhandene Pflanzflächen und Pflanzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern und Ausfälle durch Nachpflanzungen zu fordern. Die notwendigen Maßnahmen -Erhalt und Entwicklung eines 3,00 m breiten Streifens entlang des bestehenden Gewerbegebietes auf der nordöstlichen Seite und entlang der Stapper Straße- wurden im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Ziel der Planung ist es weiterhin, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Erweiterung des Gewerbeparks auf das äußerst Notwendige zu reduzieren. Daher erfolgt die geplante und notwendige Erweiterung in östlicher Richtung. Dort nimmt sie überwiegend Ackerflächen in Anspruch. Eine Erweiterung des Gebietes in nördlicher Richtung würde das Landschaftsbild erheblich stärker stören und ökologisch wertvollere Flächen beeinträchtigen. Eine Erweiterung in südlicher oder westlicher Richtung ist auf Grund der Ortlagennähe ausgeschlossen.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch den Erweiterungsbereich wurde im Zuge des Umweltberichts geprüft. Da die Erweiterungsfläche eine Bebauung mit weitestgehender Flächenversiegelung bedingt und die Bebauung nur sukzessiv und bedarfs-

orientiert erfolgen kann, sind Pflanzmaßnahmen innerhalb des Gebietes auszuschließen. Lediglich die dortige private parkähnliche Grünanlage wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

In Kauf genommen werden muss die Verkleinerung der überbaubaren Fläche sowohl an der nordöstlichen als auch an der südlichen Plangebietsgrenze. Eine Teilfläche von 9,00 m Breite an der nordöstlichen Plangebietsgrenze liegt im Landschaftsschutzgebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft einer Waldfläche. Die Notwendigkeit einer Bebauung dieser Fläche ist nicht erforderlich. Daher ist diese Fläche angemessen als Übergang zur freien Landschaft zu bepflanzen. Die notwendigen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Südlich der Erweiterungsfläche, zwischen Gewerbepark und angrenzender Wohnbebauung stehen außerhalb des Plangebietes einzelne Eichenbäume die laut Umweltbericht erhaltens- und schützenswert sind. Um den Bäumen den notwendigen Lebensraum sichern zu können, ist ein ausreichender Wurzel-Schutzabstand einzuhalten. Auf Grund dessen ist die Baugrenze in einem Abstand von 8,00 m von der Plangebietsgrenze geplant. Die Fläche darf zudem nicht versiegelt werden. Eine angemessene Bepflanzung der Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Um zwischen den nordöstlichen und südlichen Pflanzflächen eine adäquate landschaftgerechte Verbindung herzustellen und für die östlich des Plangebietes vorhandene Bepflanzung einen angemessenen Übergang zu gewährleisten, wird am östlichen Rand des Plangebietes ebenfalls ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt, der entsprechend zu bepflanzen ist.

Zur Abschirmung der südlich des Plangebiets gelegenen Bebauung wird die dort bereits vorhandene Lorbeerhecke mit einer Höhe von ca. 1,80 m als Sichtschutz im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Weiter im Osten, in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet, beginnt das Naherholungsgebiet "Lago Laprello". Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet sind laut Umweltbericht durch den bestehenden Gewerbepark und die Erweiterung nicht zu erkennen.

### **6.5.3 Verbleibende Eingriffskompensation**

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durch das Büro Rebstock, Stolberg, gemäß der „Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ Ausgabe September 2008, LANUV bilanziert.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ausgleich von 8.249 Werteinheiten durch Festsetzung entsprechender Grünflächen. Die Eingriffsbilanz ergibt weiterhin ein Ausgleichdefizit von 23.719 ökologischen Werteinheiten.

Das Ausgleichsdefizit kann vom Eigentümer auf eigenen Flächen außerhalb des Plangebietes nicht durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Städtische Flächen, die für diesen Zweck bereitgestellt werden können und das Potenzial auf eine sinnvolle ökologische Aufwertung aufweisen, stehen aktuell ebenfalls nicht zur Verfügung. Somit ist hier als Kompensationsmaßnahme das Ersatzgeld zur Anwendung zu bringen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg festgelegt.

## **6.6 Forstwirtschaft**

Nordöstlich des Plangebiets liegt eine Waldfläche, die durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Die dortigen Pappeln sind teilweise bereits heute bzw. in weiteren Bereichen in den nächsten Jahren schlagreif und sollen in Absprache mit der Forstbehörde nicht mehr durch Pappeln sondern durch eine Waldrandbepflanzung ersetzt werden.

## **6.7 Klimaschutz**

Durch Temperaturerhöhung und verminderten Luftaustausch kann eine Anpassung an die siedlungsklimatischen Verhältnisse der umliegenden Wohngebiete erfolgen. Im vorliegenden Fall sind Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete nicht gegeben. Die teilweise Überbauung einer bisher kaltluftproduzierenden Ackerfläche von geringer Bedeutung führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima. Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht gegeben. Die möglichen bau-, betriebs- oder anlagebedingten Schadstoffemissionen, sind als gering einzustufen.

## **6.8 Wasserschutz**

Bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Erweiterungsgebietes des Gewerbeparks in den Horster Graben stößt dieser nach Auffassung des Wasserverbandes Eifel-Rur an seine hydraulische Leistungsfähigkeit. Auf Grund dessen wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeit geprüft, die anfallende Wassermenge von 10 l/s aus der Erweiterung des Gewerbeparks in den nördlichen Teil des Lago Laprello einzuleiten. Die Studie der Ingenieurgesellschaft kommt zu dem Ergebnis, dass das Niederschlagswassers über eine Trasse zum Uferbereich des nördlichen Teils des Lago Laprello geführt und dort in den See eingeleitet werden kann. Dieses Vorhaben ist sowohl technisch machbar als auch genehmigungsfähig.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück der Ernst Schamong GmbH & Co. KG in einem Stauraumkanal aufgefangen, behandelt und anschließend über eine Pumpe gedrosselt wieder abgegeben. Der Abfluss wird auf 10 l/s begrenzt. Der Abfluss wird auf

direktem Wege über eine neu zu erstellende Trasse zum Uferbereich des Lago Laprello geleitet und anschließend in den See eingeleitet.

Eine Simulation der Einleitung in den See mit dem hydrologischen Simulationssystem HEC-HMS hat ergeben, dass die Wasserstandsänderung durch eine Einleitung von 10 l/s über einen Zeitraum von 24 Stunden, ohne den Niederschlag auf die Seeoberfläche zu berücksichtigen, lediglich 3 mm betragen würde. Die Wasserstandsänderung in Folge eines einjährigen Niederschlags der Dauerstufe D = 24 Std. auf die Seeoberfläche würde, zum Vergleich, 34 mm betragen. Somit ist die Wasserstandsänderung als nicht relevant anzusehen.

Da das bestehende Grabensystem durch das Niederschlagswasserkonzept nicht weiter belastet wird, bleiben die wasserwirtschaftlichen Ziele des Wasserverbands Eifel-Rur unberührt.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg wurde in die Planung eingebunden und betrachtet die Einleitung in den Lago Laprello als genehmigungsfähig.

## 6.9 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

## 7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel. 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

## 8. ERSCHLIESSUNG

### 8.1 Überörtliches Straßennetz

Das Plangenbiet ist über das überörtliche Straßennetz gut zu erreichen. Das auf das Straßennetz einwirkende Verkehrsaufkommen des Plangebietes ist gering, sodass sich die Verkehrsbelastungen des überörtlichen Netzes nicht wesentlich verändern.

### 8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Stapper Straße am Ende der Ortslage von Kirchhoven. Die Ortslage

wird durch An- und abfahrende Verkehre somit nur unwesentlich tangiert.

### **8.3 Innere Erschließung**

Eine innere Erschließung des Gebietes mit öffentlichen Straßen ist auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Ausreichend befestigte Flächen zur Aufnahme der fließenden und ruhenden Verkehre sind vorhanden und werden im Erweiterungsbereich ergänzt.

### **8.4 Öffentliche Einrichtungen**

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

### **8.5 Öffentliche Ver- und Entsorgung**

#### **8.6.1 Wasserversorgung**

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz ist gegeben.

#### **8.6.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

#### **8.6.3 Telekommunikationseinrichtungen**

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

#### **8.6.4 Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an das öffentliche Kanalnetz.

#### **8.6.5 Regenwasserentwässerung**

Das Regenwasser des Erweiterungsgebietes wird wie unter Punkt 6.8 beschrieben in den benachbarten See Lago Laprello eingeleitet.

## **9. BEBAUUNGSPLANINHALT**

### **9.1 zeichnerische Darstellung**

Der Bebauungsplan enthält die notwendigen zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen, um die gewünschte Bebauung und Gestaltung des Plangebietes festzuschreiben und das verlangte Planungsziel zu erreichen.

## 9.2 Bebauungsplanfestsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 getroffen.

### 9.2.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Notwendigkeit, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE<sub>E</sub>**) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auszuweisen, wurde bereits unter „4. Planungsziel / Planungszweck“ erläutert. Auf Grund dessen erfolgen im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen:

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE<sub>E</sub>**) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.*

*Zulässig sind nicht wesentlich störende:*

- Betriebe des Handwerks
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

*Nicht zulässig sind im Plangebiet Anlagen der Abstandsklasse I-VI und Nr. 200, 201, 202, 203, 210, 211, 213, 214, 216, 218, 219, 220 und 221 der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass des MUNLV vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.).*

*Sonstige Anlagen der Abstandsklasse VII können als Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/oder technische Vorkehrungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass das Emissionsverhalten dem eines nicht wesentlich störenden Betriebes entspricht.*

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein umfängliches Lärmschutzgutachten erstellt. Der Gutachter hat eine sehr aufwendige Bestandsaufnahme vorgenommen und bei jedem einzelnen Betrieb die Schallquellen, deren Charakteristik sowie die Einwirkzeiten ermittelt. Aus den gewonnenen Erkenntnissen hat der Gutachter sowohl für das bestehende Gebiet als auch für die Erweiterungsfläche zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eine Emissionskontingentierung vorgenommen. Auf die Nachbarschaft einwirkender Lärm wird damit auf ein wohnverträgliches Maß reduziert. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen lauten wie folgt:

*Die im Bebauungsplan zulässigen Betriebe und Anlagen -auch die im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassenen Anlagen der Abstandsklasse VII- dürfen folgende Geräusch-Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten:*

*LEK,tags = 61 dB(A)/m<sup>2</sup>*

*LEK,nachts = 46 dB(A)/m<sup>2</sup>*

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

*Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA-Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).*

Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA Lärm, wie u. a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

### **9.2.2 Ausschluss zulässiger Nutzungen**

*Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.*

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Auf Grund des erheblichen Kraftfahrzeugaufkommens an Tankstellen wären Geruchs- und Lärmbelastigungen der nahegelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung an der Jupp-Schmitz-Straße, der Straße ‚Kirchhover Bruch‘ sowie der Stapper Straße in nicht verträglichem Ausmaß zu erwarten.

### **9.2.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**

*Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Dieser Ausschluss begründet sich darin, dass von Vergnügungsstätten, wie Diskos, Tanzlokale, Spielhallen etc. ein erhebliches Lärmpotenzial durch die eigentliche Nutzung sowie durch Zu- und Abfahrtsverkehre verursacht werden. Diese Immissionen sind weder im näheren Umfeld des Gewerbeparks noch im Bereich der innerörtlichen Straßen im Stadtteil Kirchhoven vertretbar. Insbesondere die vorhandene innere Erschließung des Gewerbeparks, welche unmittelbar an die schützenswerten Wohnhäuser grenzt, gebieten es, Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen auszuschließen.

### **9.2.4 Einzelhandelsausschluss**

*gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO*

*Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gewerbepark Kirchhoven" Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.*

Im Zuge der erstmaligen planungsrechtlichen Ordnung des Gewerbeparks Kirchhoven, sollen im gesamten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben generell ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise werden Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang als „Annexhandel“ zugelassen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Rat der Stadt Heinsberg am 02. Mai 2012 beschlossen. Dieses 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 geboten ist, hierzu einschränkende Regelungen zu treffen. Einzelhandel im Gewerbegebiet würde letzten Endes die Kaufkraft in der Innenstadt von Heinsberg als zentraler Versorgungsbereich beeinträchtigen. Der Zweck des Gewerbegebietes soll darin bestehen, Handwerksbetriebe, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen anzusiedeln, bzw. der Erweiterung bestehender Betriebe dienen. Der Einzelhandelsausschluss soll sich dabei nicht nur auf den zentren- und nahversorgungsrelevanten, sondern auch auf den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel erstrecken. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen, den Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten nur auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränken (S. 89 Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 8.9.5) Der Handel mit nicht-zentrenrelevanten Produkten an Endverbraucher wäre nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Gewerbegebieten zulässig. Dieser Handel würde aber nicht der Lage und den Gegebenheiten des Gewerbeparks in Kirchhoven gerecht. Die unmittelbare Nähe zu den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen sowie die Enge des Planbereiches gebieten es, den Gewerbepark von Nutzungen freizuhalten, die zu erhöhten Verkehrsaufkommen und –immissionen führen würden. Dies würde aber bei Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art zu befürchten sein. Diese städtebaulichen Gründe sprechen für einen generellen Einzelhandelsausschluss im Plangebiet.

### **9.2.5 Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss:**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 Heinsberg "Gewerbepark Kirchhoven" sind Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs deutlich untergeordnet sein und darf einen Flächenanteil der Betriebsfläche von 10% nicht überschreiten.*

Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind für Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig, und zwar zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Produkte. Hiermit werden für entsprechende Betriebe sinnvolle und städtebaulich verträgliche Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet, ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. 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. Dies ist der Fall, wenn der Anteil der Verkaufsfläche maximal 10% der Betriebsfläche beträgt. Auf Grund der Ausnahmeregelung in Bezug auf den sogenannten „Annexhandel“ wird das Ziel der Planung, den Einzelhandel einzuschränken, nicht beeinträchtigt.

### 9.2.6. Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in einem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Die schallschutztechnische Notwendigkeit von Festsetzungen für ausnahmsweise zulässige Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes wurde unter Punkt 6.3.4 erläutert. Im Bebauungsplan erfolgen nachfolgende Festsetzungen:

*Für die in dem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel (TA-Lärm Nr. 6.2) eingehalten wird:*

*tagsüber: 35 dB(A)  
nachts: 25 dB(A)*

*Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Der erforderliche schalltechnische Selbstschutz für die Betriebswohnungen ist in Abhängigkeit der Außengeräuschpegel zu gewährleisten. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten "Außen" (TA-Lärm Nr. 6.1) auszugehen:*

*tagsüber: 65 dB(A)  
nachts: 50 dB(A)*

### 9.2.7 Bestandssicherung

*gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO*

Zur Bestandssicherung des im Plangebiet bestehenden Wohnhauses (siehe Erläuterungen Punkt 4.) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO folgende Festsetzung getroffen:

*Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des auf den Parzellen 179 und 180, Flur 2, Gemarkung Kirchhoven bestehenden Wohnhauses allgemein zulässig.*

### **9.2.8 Maß der baulichen Nutzung**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Entgegen der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 wird die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 1,6 in Abweichung von der in § 17 Abs1 BauNVO angegebene Höchstgrenze von 2,3 unterschritten. Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung gewählt. Das Gebiet ist in der Regel mit eingeschossigen Gebäuden unterschiedlicher Höhe bebaut. Eine solche Bebauung soll auch zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird grundsätzlich über die zulässigen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Danach wäre bei 6,00 m Traufhöhe und 8,50 m Firsthöhe z.B. auch eine zweigeschossige Bebauung möglich. Für diesen Fall soll über die verringerte Geschossflächenzahl gewährleistet werden, dass die daraus resultierende Baumasse auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt wird.

*Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.*

*Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.*

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen -im Abstand von 6,00 m und 8,00 m zur südlichen Plangebietsgrenze- wird ein städtebaulich ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung eingehalten. Zwischen der festgesetzten südlichen Baugrenze und der im angrenzenden Mischgebiet zulässigen Bebauung liegt ein Freiraum von ca. 15 bis 20 m Breite. In Richtung Stapper Straße liegen die Baugrenzen in einem Abstand von ca. 3,00 m zur Bebauungsplangrenze. In diesem Fall wird zur gegenüberliegenden Bebauung ein Freiraum von ca. 25,00 bis 28,00 m Breite gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ist damit ausgeschlossen. Die Abstände der Baugrenzen zur nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze orientieren sich zum einen am Gebäudebestand und zum anderen an der Grenze zum dortigen Landschaftsschutzgebiet. Einzelne Baufenster innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes werden nicht festgesetzt. Ein Gewerbegebiet erfordert eine flexible Planung, da die notwendigen Betriebsgebäude und -flächen bei der Bebauungsplanerstellung weder bekannt sind, noch -im Gegensatz zu einem Wohngebiet- in Größe und Form eingeschätzt werden können. Eine Festsetzung von kleinteiligen Baufenstern würde zu einer erheblichen planerischen und flächenmäßigen Einschränkung führen.

### 9.2.9 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen oder privaten Straßen angelegt. Die Erschließung erfolgt über eine homogene, befestigte Flächen, die der Erschließung dienen oder auch als Parkplatz- oder Lagerfläche genutzt werden können. Auf Grund dessen können -wie in der Regel in Baugebieten üblich- die einzelnen Höhenlagen der Baukörper auch nicht auf Straßenhöhen bezogen werden. Die Festsetzung der zulässigen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkanten erfolgt daher über das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN), bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Die befestigte Geländeoberkante des bestehenden Gewerbeparks liegt im westlichen Bereich auf ca. 34.20 NHN und im östlichen Bereich auf ca. 34.40 NHN. Das Ursprungsgelände des Erweiterungsbereiches liegt an der südlichen Plangebietsgrenze im Mittel auf ca. 34.30 NHN und an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze auf ca. 33.80 NHN. Unter Berücksichtigung des notwendigen Aufbaues einer tragfähigen Geländebefestigung ist davon auszugehen, dass die fertige Geländeoberfläche im Erweiterungsbereich auf ca. 34.40 bis 34.80 NHN liegen wird. Demzufolge wird für die Höhenlage der Erdgeschossfußböden folgende Festsetzung getroffen:

*Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,50 m über 34.40 NHN liegen.*

### 9.2.10 Zulässige Trauf- und Firsthöhe

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen resultieren aus den für Gewerbegebiete üblichen Gebäudeanforderungen für Kleingewerbe und in Anlehnung an die bereits bestehenden Gebäude. Bis dato ist noch nicht bekannt, welche konkrete Nutzungen im Erweiterungsgebiet beabsichtigt sind. Da es sich voraussichtlich um ähnliche Betriebe wie im bereits bestehenden Gebiet handeln wird, sind aus diesem Gesichtspunkt die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 8,50 m ausreichend. Im Hinblick auf die vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung sind die getroffenen Höhenfestsetzungen städtebaulich verträglich, da die angrenzenden Mischgebiete als auch die Bebauung der Stapper Straße eine ähnliche Höhenentwicklung zulassen. Durch die Höhenbeschränkungen innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des in der Nähe liegenden Erholungsgebietes entgegengewirkt. Konkret erfolgt folgende Festsetzung:

*Definitionen:*

Traufhöhe:

*Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.*

*Definitionen:*

Firsthöhe:

*Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.*

*Bestimmung der Bezugshöhe:*

*Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.*

#### Tauf- und Firsthöhen

*Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,00 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,50 m.*

### **9.2.11 Natur- und Landschaftsschutz**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Innerhalb der am Rande des Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgelegten Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind auf den mit M 1 bis M 5 bezeichneten Teilflächen die nachfolgenden Festsetzungen umzusetzen:

- Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen.
- Die Pflanzen sind zum Schutz vor Wildverbiss für einen Zeitraum von 5 Jahren mit einem rehwildsicheren Zaun zu umgeben.
- Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu entsprechen, sofern sie ihm unterliegen.

#### **Maßnahmenfläche M 1**

*Für die Maßnahmenfläche M 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:*

*Die vorhandene Schnitthecke aus Kirschlorbeer ist zu erhalten. Bei Abgang ist auf einer Länge von 85 m eine Schnitthecke aus Hainbuche He., 2xv., mB., 80/100, Pflanzabstand 3 Stück pro laufendem Meter zu pflanzen. In die Schnitthecke ist eine Reihe von Hochstämmen, Ebereschen 2. Ordnung mit StU 12-14, Pflanzabstand 5,00 m zu integrieren (15 Stück).*

#### **Maßnahmenfläche M 2**

*Für die Maßnahmenfläche M 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:*

*Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebiets sind zu erhalten. Entlang des bestehenden Plangebiets ist bei Abgang und dort, wo derzeit keine Gehölze vorhanden sind, eine Strauchhecke mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m von der Flurstücksgrenze (Graben) zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 240 m. Die Nachpflanzung soll auch in Teilabschnitten erfolgen, sobald eine Strecke von mehr als 10 m abgängig ist.*

#### **Maßnahmenfläche M 3**

*Für die Maßnahmenfläche M 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Folgendes festgesetzt:*

*Der von Bebauung und Versiegelung freizuhaltenen 9,00 m breite Pflanz- bzw. Schutzstreifen entlang der nördlichen Erweiterungsfläche ist als Krautsaum anzulegen. Gegenüber der überbaubaren Fläche, ist die Maßnahmenfläche M 3 durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. In einem Abstand von 3,00 m von*

der Baugrenze und 6,00 m von der Flurstücksgrenze ist eine einreihige Strauchreihe vStr. 1xv., 60/100 Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 40 Sträuchern zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 85,00 m.

#### **Maßnahmenflächen M 4**

Für die Maßnahmenfläche M 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Folgendes festgesetzt:

An der östlichen Plangebietsgrenze ist eine lockere Strauchreihe mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 50 Sträuchern zu pflanzen. Von der Flurstücksgrenze ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 110,00 m.

#### **Maßnahmenflächen M 5**

Für die Maßnahmenfläche M 5 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Zum Schutz des Wurzelraumes des Eichenbestands an der südlichen Plangebietsgrenze ist ein 8,00 m breiter Streifen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Der vorhandene Krautsaum entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten. In einem Abstand von 3,00 m zur Baugrenze ist eine einreihige Strauchreihe mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 45 Sträuchern zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 95,00 m. Gegenüber der Baufläche ist die Maßnahmenfläche durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. Die 3,00 m breite Fläche zwischen der Strauchreihe und der Baugrenze ist als Krautsaum anzulegen.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannte Maßnahmenfläche **M6** wird im Bebauungsplan als Kirschlorbeerhecke mit mindestens 1,80 m Höhe festgesetzt.

Zentral, in der Mitte des bestehenden Gewerbeparks liegt eine parkähnliche Grünanlage, die gemäß Umweltbericht erhaltenswert ist. Die Anlage verfügt über einen älteren Baumbestand und eine kleine Teichanlage mit Rückhaltefunktion. Sie bildet eine landschaftspflegerische reizvolle Verbindung zwischen den vorgesehenen Grünflächen am Rande des Gewerbegebietes und soll daher erhalten bleiben. Die Fläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind externe Ausgleichsmaßnahmen wie unter Punkt 6.5.3 der Begründung beschrieben zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich. Dementsprechend erfolgen folgende Festsetzungen:

## 9.2.12 Hinweise im Bebauungsplan

### **Externer Ausgleich**

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in Form einer den Baugrundstücken zugeordneten Ersatzgeldzahlung vorgesehen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg festgelegt.

### **Kampfmittelräumung**

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in einem Stauraumkanal aufgefangen, behandelt und anschließend über eine Pumpe gedrosselt wieder abgegeben. Der Abfluss wird auf 10 l/s begrenzt. Der Abfluss wird auf direktem Wege über eine neu zu erstellende Trasse zum Uferbereich des Lago Laprello geleitet und anschließend in den See eingeleitet.

### **Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen.

### **Grundwasser**

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 1,0 m unter Flur. Die Grundwasserverhältnisse können sich künftig auf Höhen < 0,0 – 1,0 m unter Geländeoberkante und auch darüber einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“) zu treffen.

### **DIN-Normen**

Die DIN-Normen, auf die in den extlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar und bei der Stadt Heinsberg, Bauverwaltungs- und Planungsamt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Größe des Plangebietes	33.574,70 m <sup>2</sup>
Bestandsfläche - Gewerbepark	25.360,40 m <sup>2</sup>
Erweiterungsfläche	8.214,30 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.338,00 m <sup>2</sup>
Baulandflächen	30.236,70 m <sup>2</sup>

## 11. ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG

### Entwurf und Planbearbeitung:

### K 3 - Planungsstudio

Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8  
52538 Selfkant  
T 025456 / 501276  
F 02456 / 5070399  
E info@k3-studio.de

### Schallschutzstellungnahme:

### IBK

Schallimmissionsschutz

Schillerstraße 29  
52477 Alsdorf  
Tel. 02404 / 556552

### Umweltbericht:

### Ute Rebstock

Büro für Landschaftsplanung  
Auf dem Horst 15  
52224 Stolberg-Mausbach  
Tel. 02402 / 1275303

### Machbarkeitsstudie zur Niederschlags- wasserableitung:

### Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH

Leonhardstr. 23-27  
52062 Aachen  
Tel. 02 41 / 94 26 17 - 0

Aufgestellt, Selfkant den 16.11.2015

