

**KOOF & KOLLEGEN**  
RECHTSANWÄLTE

RAe KOOF & KOLLEGEN · Rurstr. 2 · 52441 Linnich

Stadt Heinsberg  
Apfelstraße 60  
52525 Heinsberg

**PETER KOOF**  
RECHTSANWALT  
FACHANWALT FÜR AGRARRECHT

**ALEXANDER KIEVEN**  
RECHTSANWALT

**UTE JANSWEID**  
RECHTSANWÄLTIN

Kanzleihinhaber RA P. Koof  
Rurstr. 2  
2. Eingang u. Parkplatz:  
Kirchplatz 7  
D-52441 Linnich

Postfach 1227  
52438 Linnich

Telefon: (0 24 62) 99 300  
Telefax: (0 24 62) 99 30 30

E-Mail: [info@rechtsanwaelte-koof.de](mailto:info@rechtsanwaelte-koof.de)  
[www.rechtsanwaelte-koof.de](http://www.rechtsanwaelte-koof.de)

Thies u Woltery / St Heinsberg

Bitte bei allen Zuschriften und Zahlungen angeben.

Datum: 05.02.2014 /P/Urs/U

**Einwendungen gegen beabsichtigte 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heinsberg, Stadtteil Kirchhoven (A) und gegen Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbepark-Kirchhoven“**

In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir die Interessen

- der Eheleute Liane und Stefan Thies,
- der Eheleute Angelika und Heinz-Willi Woltery,
- der Eheleute Ingrid und Gottfried Beiten,
- des Herrn Istref Bislimi,
- des Herrn Carsten Büschgens,
- der Eheleute Natalja und Alexander Dashkin,
- der Eheleute Mechilde und Harry Driessen,
- des Herrn Andreas Florack,
- der Eheleute Arlene Gebhardt-Poßberg und Karl Heinz Gebhardt,
- der Frau Olga Groo,
- der Eheleute Olesja und Vitali Hamann,
- des Herrn Waldemar Hense,
- der Frau Gabriele Jentgens,

Bürozeiten: Montag – Freitag von 8:30 – 12:30 Uhr und 14:00 – 17:30 Uhr.  
Besprechungstermine nach Vereinbarung.

Sparkasse Düren (BIC: SDUEDE33XXX) IBAN: DE03 3955 0110 0003 2000 86

St-Nr. 213/5055/0524

USt-IdNr. 210870224

- der Eheleute Julia und Dietmar Lange,
- des Herrn P. Mischewski,
- der Eheleute Irene und Sergei Ogarkov,
- des Herrn Horst Schäfers und
- der Frau Ilona Stolz.

Auf uns lautende Vollmachten sind als **Anlagenkonvolut 1** beigelegt.

Mit Ausnahme der Familie Mischewski sind aufgelisteten Mandanten sind Eigentümer von mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken im Wohngebiet Kirchhoer Bruch und überwiegend mit ihren Familien Bewohner dieses Gebietes, welches unmittelbar angrenzt an das beabsichtigte Gewerbegebiet. Teilweise grenzen die Grundstücke selbst und nicht nur das Wohngebiet unmittelbar an den vom Antragsteller beantragten Gewerbepark. Die Familie Mischewski wohnt im Einfahrtbereich zum Kirchhoer Bruch und wäre von dem beabsichtigten Gewerbegebiet ebenfalls unmittelbar betroffen.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir Einwendungen gegen die beabsichtigten Festsetzungen zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heinsberg, Stadtteil Kirchhoven (A) und der damit einhergehenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbepark-Kirchhoven“ (A).

Im Einzelnen folgendes:

Der beabsichtigte Flächennutzungs- und Bebauungsplan wäre im Falle der beantragten Festsetzung rechtswidrig und würde unsere Mandanten in ihren Rechten verletzen.

1.

Die von Herrn Schamong beantragte Aufstellung eines Gewerbegebietes im beantragten Bereich stößt bereits auf **grundsätzliche** Bedenken:

Die Grundstücke unserer Mandanten befinden sich in einem Wohngebiet, dass in zeitlichem Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke als Wohnbaugrundstücke durch Herrn Schamong erst als solches geschaffen wurde.

Insoweit ist beachtlich, dass der derzeitige Antragsteller Schamong auch seinerzeit derjenige war, auf dessen Antrag hin das in seinem Grundbesitz befindliche Areal „Kirchhover Bruch“ planungsrechtlich einer Wohnbebauung zugeführt und von ihm als solches vermarktet wurde.

Geschäftsgrundlage für den Kauf der Grundstücke waren unter anderem die Hinweise auf die landschaftlich und städtebaulich reizvolle Lage, wozu auch die jetzt als Gewerbegebiet beantragte Freifläche gehört.

Insbesondere im Zusammenhang mit den Verkäufen der Grundstücke an

- die Eheleute Woltery, Kirchhover Bruch 17,
- die Eheleute Hamann, Kirchhover Bruch 19,
- Herrn Istref Bislimi, Kirchhover Bruch 13,
- Herrn Horst Schäfers, Kirchhover Bruch 21 und
- Eheleute Dashkin, Kirchhover Bruch 15

hat Herr Schamong als Veräußerer des Grundbesitzes verkaufsfördernd auf die Unverbaubarkeit des Grundstücks und der sich dahinter anschließenden Freifläche mit Blick in das angrenzende Waldgebiet hingewiesen.

Im Fall der Eheleute Woltery bot Herr Schamong zunächst im Kirchhover Bruch eine Fläche an, die an sein vorhandenes Gewerbegebiet angrenzt, was die Eheleute Woltery ausdrücklich ablehnten. Daraufhin bot er das Grundstück Nr. 17 an mit dem Hinweis, dass dieses Grundstück mit Blick auf Ackerland und angrenzendem Waldgebiet erhalten bleibe und dieses Grundstück – nämlich die jetzt beantragte Fläche – keiner Bebauung zugeführt werde. Wir verweisen auf die nachstehenden eidesstattlichen Versicherungen der Eheleute Woltery, **Anlagen 2 und 3.**

Im Fall der Eheleute Hamann ließ Herr Schamong die Unverbaubarkeit der Fläche nicht nur über den von ihm beauftragten Makler erklären, sondern bestätigte dies auch selbst im Notartermin vor der Beurkundung des Kaufvertrages. Wir verweisen auf die eidesstattlichen Versicherungen der Eheleute Hamann, **Anlagen 4 und 5.**

Im Fall der Eheleute Bislimi hat Herr Schamong ebenfalls die Erklärung abgegeben, die hinter dem Grundstück Nr. 13 liegende Fläche werde nie bebaut. Dies war für die Eheleute Bislimi auch der Grund dafür, den von Herrn Schamong geforderten hohen Kaufpreis zu akzeptieren. Wir verweisen auf die eidesstattlichen Versicherungen der Eheleute Bislimi, **Anlage 6 und 7.**

Im Fall des Herrn Schäfers bot Herr Schamong mehrere im Gebiet Kirchhofer Bruch liegende Grundstücke an, jedoch nur eines, welches an die jetzt beantragte Freifläche angrenzt. Auch in diesem Fall wurde die Unverbaubarkeit von Herrn Schamong nicht nur zugesichert, sondern auch als Argument für die unnachgiebige Forderung des Kaufpreises benutzt. Siehe **Anlage 8.**

Auch im Fall der Eheleute Dashkin ließ Herr Schamong über seinen Makler die Unverbaubarkeit des Grundbesitzes zusichern. Wir verweisen auf die Eidesstattliche Versicherung, **Anlagen 9 und 10.**

Soweit nun an dieser Stelle der Einwand erhoben werden sollte, dass diese von Herrn Schamong abgegebenen Zusagen nicht in die notariell beurkundeten Kaufverträge mit aufgenommen worden sind, kann dies dahinstehen. Denn Geschäftsgrundlage für den Erwerb der Grundstücke war die immer wiederkehrende Aussage des Veräußerers, die damals wie heute in seinem Eigentum stehende Freifläche werde nicht bebaut.

Insofern ist der derzeitige Antragsteller und damalige Veräußerer der Nachbarflächen verpflichtet, alles zu unterlassen, was seiner damaligen Zusage zuwiderliefe.

Dies ist auch in der Bauleitplanung beachtlich.

Insofern gelangt auch die nachzitierte Rechtsprechung zu dem Ergebnis, dass bei nachbarschaftlichen Vereinbarungen keine überzogenen Anforderungen gestellt werden dürfen. So gelangt auch das VG Frankfurt in der nachzitierten Entscheidung zu dem Ergebnis, dass der betreffende Nachbar sich an einer vor Jahren abgegebenen Erklärung zugunsten eines Nachbarn auch heute noch festhalten lassen müsse. Die Entscheidung des VG wurde vom OVG Kassel bestätigt.

(vgl. VG Frankfurt, OVG Kassel, Beck RS 2006, Seite 22815)

Deshalb werden auch die Gremien der Stadt Heinsberg gebeten, sich das jetzige Begehren des Antragstellers zur Aufstellung des Gewerbegebietes zu vergegenwärtigen. Dass gerade Herr Schamong als Antragsteller mit dem vorliegenden Antrag zum Nachteil der Erwerber des Wohnbereichs Kirchhover Bruch gegen Treu und Glauben verstößt, lässt die Abfolge der von ihm initiierten Bebauungspläne im Bereich Kirchhover Bruch erkennen:

Nachdem Herr Schamong zunächst die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ vor Jahren auf eine zur Stapperstraße hin orientierte Teilfläche von ca. 2,5 ha betrieben hat, hat er nicht etwa im Anschluss hieran die Fortsetzung des Gewerbegebietes im heute beantragten Sinne betrieben.

Vielmehr erfolgte auf sein Betreiben hin die Beschlussfassung des hier betroffenen Wohngebietes „Kirchhover Bruch“, das auf seinen Antrag hin den Gebietscharakter eines Wohngebietes erhielt und entsprechend lukrativ vermarktet wurde.

Anders ausgedrückt: hätte Herr Schamong vor Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchhover Bruch“ das jetzt beantragte Gewerbegebiet mit entsprechender Beschlussfassung der Stadt Heinsberg durchgesetzt, wäre aufgrund der dann gegebenen Gemengelage und des Heranrückens der Wohnbebauung nicht derjenige Bereich einer Wohnbebauung zugeführt worden, der nunmehr das Wohngebiet „Kirchhover Bruch“ darstellt.

Es war also die ureigenste Entscheidung des Eigentümers Schamong anstelle dessen das Wohngebiet „Kirchhover Bruch“ zu schaffen.

D.h. die eigene, von Herrn Schamong initiierte Bauleitplanung und die damit verbundenen Zusagen an die v.g. Erwerber haben dazu beigetragen, dass nunmehr das von ihm jetzt beantragte Gewerbegebiet die Rechte der Anwohner des Kirchhover Bruchs verletzen würde.

Vor diesem Hintergrund stößt die Genehmigungsfähigkeit des gestellten Antrages auf grundsätzliche Bedenken.

2.

Aus den grundsätzlichen Bedenken gegen die an das Wohngebiet heran nahende Gewerbeansiedlung erfolgen die nachstehenden Einwendungen unter Berücksichtigung der Begrün-

derung der Stadt Heinsberg zur Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Kirchhoven und den damit vom Antragsteller Schamong vorgelegten Unterlagen nur rein vorsorglich:

2.1.

**Zu 3.2 Flächennutzungsplan (Blatt 4 der Begründung)**

Es wird darauf hingewiesen, dass im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. ein Teilbereich als Fläche für Wald dargestellt ist. Warum diese Darstellung jedoch **fehlerhaft** sein soll, so dass mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes diese fehlerhafte Darstellung in gewerbliche Fläche nur geändert werde, kann nicht nachvollzogen werden.

2.2.

**Zu 7. Emissionen (Blatt 5 der Begründung)**

Hinsichtlich aller weiteren Ausführungen der Stadt Heinsberg zur Begründung des Antrages muss zunächst herausgestellt werden, dass der Begründung keine eigenen Erhebungen zugrunde liegen, sondern nur die vom Antragsteller vorgelegten Unterlagen.

2.2.1.

Es wird auf die unbestritten in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung als **prägendes Gebiet** hingewiesen. Deshalb werde die Zulässigkeit von Betrieben im Plangebiet an geminderte Lärmemissionswerte gekoppelt. Wie noch im nachfolgenden darzustellen sein wird, handelt es sich dabei um eine derartige Allgemeinaussage, dass im Falle einer Bauantragstellung bei entsprechender Beschlussfassung des Bebauungsplanes auch der Betrieb von störenden Gewerbebetrieben zulässig wäre.

2.2.2.

Hinzu kommt die Tatsache, dass nicht nur Lärmemissionen zwangsläufig erzeugt werden, sondern von den anzusiedelnden Gewerbebetrieben auch Staub und Luftimmissionen Folge sein werden. Des Weiteren werden aufgrund der erheblichen Anhebung der Gebäudehöhe keine gesunden Wohnverhältnisse in unmittelbarer Nachbarschaft mehr möglich sein. Darauf kommen wir später unten noch zurück.

2.2.3.

Ebenso unzutreffend ist die sodann gemachte Aussage in der Begründung der Stadt Heinsberg, eine gutachterliche Einschätzung des Gewerbeparks habe ergeben, dass (nur) maßgeblich für eine schalltechnische Betrachtung des Verkehrs auf den Betriebsgrundstücken zu berücksichtigten seien, da Geräusche aus den Betriebsräumen kaum wahrnehmbar seien.

Es handelt sich hierbei um eine bloße Unterstellung, die aus unzureichenden, vom Antragsteller vorgelegten Schriftstücken resultiert, die noch nicht einmal die Bezeichnung „Gutachten“ verdienen und die – wie noch im Einzelnen darzustellen sein wird – nicht von objektiven Gegebenheiten und einschlägigen schalltechnischen Messungen ausgehen.

Demgemäß sind auch die sodann genannten Dezibel-Werte nicht das Ergebnis einer konkreten gutachterlichen Ermittlung und Berechnung.

2.3.

**Zur Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 74 des K<sup>3</sup> Planungsstudios**

2.3.1.

**Zu Ziffer 3 Veranlassung zur Planung**

In Absatz 2 wird ausgeführt, der Gewerbepark in Kirchhoven sei in privatem Besitz und beherberge ausschließlich nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Diese Grundaussage soll offensichtlich die Basis für die spätere Lärmbewertung liefern, um die im Lärm „Gutachten“ getroffene Aussage zu untermauern, prüfungsrelevant sei nur der durch Fahrzeugverkehr erzeugte Lärm und nicht etwa zusätzliche Geräusche der vorhandenen Gewerbebetriebe.

Tatsächlich ist die Angabe widerlegbar falsch:

2.3.2.

Es sind keineswegs nur nichtstörende Gewerbebetriebe im derzeitigen Teil des Gebietes vorhanden:

2.3.2.1.

Bei der Firma Merz Fischhandel handelt es sich um einen Zierfischhandel, dessen Aus- und Anlieferungen mit Lkw zur Tages- und Nachtzeit stattfinden.

2.3.2.2.

Bei der Firma Marcienne handelt sich um einen Textil-Strickerei Betrieb mit Fabrikverkauf seiner Artikel. Im Rahmen von organisierten Einkaufsfahrten werden busweise die potentiellen Kunden aus Deutschland und Niederlanden zum Betrieb angefahren, so dass hierdurch erheblicher Fahrzeugverkehr entsteht.

2.3.2.3.

Bei der Firma Sikur chemische Produkte handelt es sich um einen Hersteller von chemischen Reinigungsmitteln, von dem ebenfalls nicht unerheblicher Fahrzeugverkehr ausgeht.

2.3.2.4.

Bei der Firma Küppers handelt es sich um einen handwerklich organisierten Polsterhersteller von dem aufgrund seiner maschinellen Tätigkeit nicht nur Fahrzeugemissionen ausgehen.

2.3.2.5.

Weiterhin befindet sich auf dem Gelände die Firmen Planpink Design, Phönix Media Filmproduktion und Icedreams, von denen ebenfalls auch nicht nur zur Tageszeit Fahrzeugverkehr ausgeht.

2.3.2.6.

Bei der Firma Marcel Menz handelt es sich um einen Bedachungsbetrieb, der nicht nur Fahrzeugemissionen erzeugt, sondern auch aufgrund seiner eigenen Betriebstätigkeit am Standort.

2.3.2.7.

Die Firma Heinen unterhält ein Transportunternehmen, bei dem Fahrzeugverkehr zu jeder Tages- und Nachtzeit stattfindet. Darüber hinaus hat die Firma Heinen einen Verleih für Minibagger, von dem weitere Immissionen ausgehen.

2.3.2.8.

Schließlich bleibt noch die Firma Intec Elektrotechnik GmbH zu erwähnen.



Insofern lässt sich an dieser wie auch bei der späteren Behandlung des Lärmgutachtens hervorheben, dass die grundsätzlich gemachte Aussage, es finde lediglich Fahrzeugverkehr zur Tageszeit statt und die sei die einzige Immission, schlichtweg nicht zutrifft.

Schon deswegen wird eine Übertragbarkeit der angeblich festgestellten Lärmimmissionen im vorhandenen Gewerbegebiet als Grundlage für die Bewertung bestritten.

Aufgrund der Tatsache, dass dies die Basis der gesamten Lärmimmissionsbetrachtung darstellt, ist sie schon per se für das vorliegende Verfahren schlichtweg unverwertbar.

### 2.3.3.

Des Weiteren soll mit der unzutreffenden Behauptung, im derzeit vorhandenen Gewerbegebiet gingen von den Betrieben keine Lärmimmissionen aus und es finde nur geringer Fahrzeugverkehr statt, die bereits vorhandene Lärmgrundbelastung negiert werden. Wenn nämlich die derzeit vorhandene Lärmimmission in Bezug auf das benachbarte Wohngebiet grenzwertig ist, ist noch weniger eine zusätzliche Beaufschlagung dieser Werte durch das beantragte Gebiet durch die hinzukommenden Immissionsquellen zumutbar.

### 2.3.4.

Erst recht gilt dies aufgrund der Tatsache, dass aufgrund der beantragten Zulässigkeit sehr viel größerer Gebäude als derzeit im vorhandenen Gewerbegebiet vorhanden auch ganz andere Betriebe angesiedelt werden können. Es macht einen Unterschied, ob nur Kleinbetriebe in eingeschossigen Gebäuden – wie bisher – angesiedelt sind oder eben Betriebe mit großvolumigen Gebäuden mit einer Firsthöhe von bis zu 10,50 m.

## 2.4.

### **Zu 10. Umweltbericht**

Auch der Umweltbericht ist unzureichend.

Wie noch im späteren darzustellen sein wird, werden geschützte Tierarten in keiner Weise berücksichtigt, die derzeit vorhanden sind.

2.5.

### **Hochwasserschutz**

In der gesamten Begründung der Stadt Heinsberg finden sich keine Ausführungen zum Hochwasserschutz.

Dies entspricht ebenfalls nicht einer gesetzeskonformen Bauleitplanung.

Unmittelbar hinter den betroffenen Grundstücken unserer Mandanten, insbesondere entlang des Grundstück Woltery schließt sich das zur Bruchlandschaft gehörende Grabensystem an, welches in den Flutgraben mündet. Der Flutgraben seinerseits mündet in den Kitschbach, der wiederum in die Rur abgeleitet wird.

Ausweislich der Festsetzungen der Bezirksregierung Köln sind Teile des Flutgrabens und die dem Wohngebiet Kirchhover Bruch benachbarte Sportplatzfläche in der Hochwasserrisiko- und Gefährdungskarte als „extrem hochwassergefährdet“ ausgewiesen.

Auch wenn diese Ausweisung nicht kartenmäßig auf die rückwärtigen Gärten der Grundstücke Kirchhover Bruch und der jetzt beantragten Gewerbefläche bislang ausgedehnt ist, ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Sportplatzfläche hinsichtlich ihrer Topographie höher liegt als der vorgenannte Bereich. Würde also der Sportplatz und die dazu gehörigen als hochwassergefährdet ausgewiesenen Flächen des Flutgrabens überflutet, wäre zwangsläufig auch eine Überflutung des Flutgrabens in Richtung Wohngebiet Kirchhover Bruch die Folge mit der weiteren Konsequenz, dass das Hochwasser sich auch auf die links und rechts benachbarten Flächen ausdehnen würde.

Die Erweiterungsfläche des beantragten Gewerbegebietes ist topografisch die tiefste Stelle angrenzend an den Kirchhover Bruch und der bestehenden Teil des Gewerbeplatzes. Aus zwingenden Gründen des Hochwasserschutzes muss es als Retentionsraum bestehen bleiben und darf nicht überbaut werden.

Demgemäß wäre nicht nur das beantragte Gewerbegebiet hochwassergefährdet; vielmehr auch die Wohngrundstücke im Bereich des Flutgrabens, also zum Beispiel die Grundstücke der Familien Woltery, Hamann, Dashkin, Schäfers und Bislimi.

Diese Situation würde möglicherweise noch dadurch verschärft, indem durch die Ausweisung des Gewerbegebietes eine großflächige Versiegelung auf der beantragten Flächen von 8.000 m<sup>2</sup> stattfände, zumal aufgrund der gegebenen Grundwassersituation eine Verrieselung auf dem Grund und Boden nicht stattfinden kann.

Das gesamte Entwässerungssystem würde also durch die zusätzlich versiegelten Flächen belastet, was wiederum die Hochwassergefahr in Bezug auf Sportplatz und Flutgraben noch verstärken würde.

Diese Rück- und Aufstausituation wurde nicht beachtet.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Dazu gehört nach der Rechtsprechung auch der Schutz vor Überschwemmungen, auch soweit sie nur durch Niederschlagswasser auf dem Baugebiet in den angrenzenden Gebieten entstehen.

**(vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999, III ZR 272.96; OVG Rheinland Pfalz, Urteil vom 17.10.1990, AZ 10 C 10230/90)**

Eine Bauleitplanung die hiergegen verstößt, ist nicht nur bauplanerisch rechtswidrig; vielmehr würde dies auch Schadensersatzansprüche der betroffenen Anwohner gegen die zuständige Stadt Heinsberg nach § 839 BGB auslösen.

#### 2.6.

Soweit in der Begründung zum Bebauungsplan unter **6.3 Immissionsschutz** auf eine Stellungnahme des Ingenieurbüros IBK Schall Immissionsschutz auszugsweise Stellung genommen wird, gilt dazu Folgendes:

##### 2.6.1.

Gemäß Blatt 6 der Begründung wurde ausweislich der IBK Stellungnahme die Ausgangssituation des derzeit vorhandenen Gewerbegebietes „im Rahmen einer Ortsbegehung **subjektiv eingeschätzt**“. Hieran folgen sodann Ausführungen, die derzeit vorhandenen Betriebe würden **überwiegend als Büro- und Verwaltungsräume** unterhalten, und es fänden keine hohen Geräuschentwicklungen statt. Wie bereits oben unter Ziffer 2.3.2. dargestellt, entspricht dies nicht den tatsächlichen Verhältnissen.

Hinzu kommt die Tatsache, dass IBK sich nicht ansatzweise die Mühe gemacht hat, die tatsächlichen Geräuschmissionen zur Tages- und Nachtzeit der vorhandenen Betriebe messtechnisch konkret zu erfassen. Die Stellungnahme enthält lediglich allgemeine Aussagen, die in keiner Weise verifizierbar sind.

Hierzu wird dann auf Blatt 7 ausgeführt, dass Basis der Bewertungen **Schilderungen** zu den einzelnen ansässigen Firmen und deren Betriebsmerkmale seien. Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, dass diese Schilderungen tatsächlich von den Betriebsinhabern unter exakter Darlegung der tatsächlich stattfindenden Nutzungen ergangen sind. Dies gibt Grund zu der Annahme, dass die Schilderungen vom Antragsteller selbst stammen und seinen Interessen entsprechend orientiert wurden.

Hierfür spricht auch der Hinweis von IBK, dass „Baufenster **nachrichtlich** übernommen wurden. D. h. IBK hat keine konkreten Messungen vor Ort durchgeführt, sondern in seine Einschätzungen nur diejenigen Ausführungen unterstellt, die antragstellerseits vorgegeben wurden.

Hierfür spricht auch der auf Blatt 8 der Begründung gelieferte Hinweis, „wie gemeinschaftlich befunden“ seien sowohl die geplanten baulichen Verhältnisse als auch das mit den Gewerbenutzungen verbundene Emissionsgeschehen **mangels konkreter Ausgangsdaten derzeit nicht klar zu prognostizieren**.

Also erhebt sich doch an dieser Stelle schon die Frage, was die ganzen Ausführungen bezwecken sollen, wenn nicht nur eine unzulässige Alibifunktion zur Vorlage an die Gremien der Stadt Heinsberg.

#### 2.6.2.

Letztlich ist die von IBK getroffene Aussage auch in sich widersprüchlich:

Auf Blatt 8 unten wird zunächst von einem vergleichsweise theoretischen, jedoch im Hinblick auf die zu erwartende Gewerbenutzung „auf der sicheren Seite liegenden Ansatz“ gesprochen. Mehrere Sätze weiter heißt es dann, maßgebend werde allerdings sein, in welchem Umfang die Betriebslogistik der einzelnen Firmen in qualifizierten Schallimmissionsprognosen anzusetzen seien.

Übersetzt bedeutet dies: IBK kann keine belastbare Aussage treffen, so dass die ganzen weiteren Feststellungen in der Stellungnahme schlichtweg unverwertbar sind.

Damit ist auch die Aussage, der zulässige Richtwert in allgemeinen Wohngebieten werde um 4 dB(A) unterschritten, nicht das Ergebnis einer schalltechnischen Emissionsberechnung, sondern nur auf das Blaue hinein gemacht.

2.7.

#### **Zu 6.7 Klimaschutz**

Im ersten Satz wird zutreffend darauf hingewiesen, dass durch Temperaturerhöhung und verminderten Luftaustausch eine Anpassung an die siedlungsklimatischen Verhältnisse der umliegenden Wohngebiete erfolgen könne. Dies wird aber sodann apodiktisch verneint.

Dabei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet Betriebsgebäude bis zu einer Firsthöhe von 10,50 m zulässig sein sollen. Es findet damit vom rückwärtigen Teil des Wohngebietes Kirchhover Bruch eine lufttechnische und klimatische Absperrsituation statt, die in keiner Weise in der bisherigen Begründung fachtechnisch behandelt worden ist.

Hinzu kommt die Tatsache, dass zu den im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geschuldeten gesunden Wohnverhältnissen auch natürliche Lichtverhältnisse geschuldet sind, die durch hohe Gebäude von 10,50 m Firsthöhe in nur wenigen Metern Entfernung von den vorgesehenen Gebäuden letztlich verhindert werden.

Dies betrifft namentlich diejenigen Grundstücke, die dem beabsichtigten Gewerbegebiet am nächsten liegen.

2.8.

#### **Zu 9.2 Bebauungsplanfestsetzungen**

2.8.1.

Hiernach sollen Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten, zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen, Autolackierereien zulässig sein – alles Betriebe, die nicht nur Geräuschimmissionen verursachen, sondern auch Geruchsimmissionen.

Die Ausdehnung von Geruchsemissionen ist aber in den bisherigen Stellungnahmen in keiner Weise behandelt worden.

#### 2.8.2.

Was die Geräuschemissionen angeht, sollen Schlossereien, Drehereien, Schleifereien, Steinsägereien zulässig sein. Damit relativiert sich der Begriff „nicht wesentlich störend“. Man vergegenwärtige sich, dass die rückwärtigen Seiten der Wohnhäuser der Familien Woltery, Bilimi, Dashkin, Hamann und Schäfers nur in ca. 20 m von der zulässigen Bebauung des Gewerbegebietes entfernt wären.

Es sei die Frage gestattet, welche Immissionen der vorgeschilderten Art insbesondere bei gekipptem Fenster oder bei Benutzung von Terrasse und Garten „nicht störend“ sein sollen?!

Die Tatsache, dass aber auf Vorschlag des Antragstellers selbst solche Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnbebauung „Kirchhover Bruch“ zulässig sein sollen, spiegelt im Ergebnis die Intention des Antragstellers wider:

Ohne Rücksicht auf den Bestandsschutz des vom Antragsteller selbst vor Jahren ins Leben gerufenen, mit erheblichem Gewinn veräußerten Wohnbaugebietes sollen nunmehr in unmittelbarer Nachbarschaft ebenso so sehr gut vermarktbar Gewerbeflächen veräußert werden, hinsichtlich derer dann streitige Auseinandersetzung im Dreiecksverhältnis Stadt Heinsberg, Gewerbebetriebe und Anwohner vorprogrammiert sind.

#### 2.9.

##### **Zu Ziffern 9. Zulässige Trauf- und Firsthöhe**

In diesen Kontext passt nun auch die beantragte Traufhöhe von 8,50 m und Firsthöhe von 10,50 m.

Dem Antragsteller sei die Frage die gestattet, wieso nicht eingeschossige Betriebe beantragt werden, die auch dem bisherigen Konzept seines Gewerbegebietes zur Stapperstraße hin

entsprechen? Offensichtlich will er ohne Beachtung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes Gewerbebetriebe gewinnbringend ansiedeln und die damit verbundenen Flächen vermarkten, die sich ganz anders auch in emissionsmäßiger Hinsicht aufstellen werden als diejenigen Betriebe, die im jetzigen Gebiet vorhanden sind.

3.

Zum Umweltbericht und Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 05.11.2013 wird wie folgt Stellung genommen:

3.1.

#### **Zu Ziffer 7.3 Schutzgebiete und Schutzansprüche**

Die Verfasserin weist – insoweit zutreffend - auf Hochwasserprobleme nach den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln in der Ortslage Kirchhoven hin (siehe oben).

Falsch ist allerdings die Schlussfolgerung, da die Mündung des Grabensystems in den Flutgraben erst unterhalb der Ortschaft erfolge, sei nicht mit einer Verschärfung der Hochwasserproblematik zu rechnen.

Es kann auf das unter Zif. 2.5. zum Hochwasserschutz Gesagte verwiesen werden.

3.2.

#### **Zu Ziffer 8.3 Schutzgüter/ 8.3.1 Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Soweit ausgeführt wird, das Schutzziel Wohnen werde durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, ist dies erkennbar falsch. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann auf das oben Gesagte verwiesen werden.

3.3.

#### **Zu 8.3.2 Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

3.3.1.

##### **Lebensräume/Fauna**

Die bloße Auflistung von Siedlungsbewohnern wie Dohle, Elster, Grünfink, Haussperling und Hausrotschwanz ist völlig unzureichend.

Zusätzlich ist das Aufkommen von Weißstorch, diverse Fledermausarten, Grünspecht, Buntspecht, Eichelhäher, Wildgans, Elster, Rebhühner, Fischreiher, Reh und Eichhörnchen zu berücksichtigen.

Durch den beabsichtigten Gewerbepark würde die ökologisch wertvolle Bruchlandschaft zerstört, die heute Habitat und Ruheraum auch für die vorgenannten Tierarten ist. Ferner würde der landschaftlich wertvolle Baumbestand ersatzlos und unwiderruflich zerstört.

Die sodann gemachte Aussage bau- und betriebsbedingte Störeffekte durch Lärm, Abgase oder visuelle Reize würden vom Vorhaben nicht in einem Umfang ausgehen, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Fauna führt, ist lediglich eine apodiktische Feststellung, die jedoch nicht durch eine fachliche Untersuchung untermauert ist.

3.3.2.

#### **Zu 8.3.5 Luft/Klima**

Zumindest an dieser Stelle führt die Verfasserin aus, dass die Neubebauung im Gebiet durch erhöhte Wärmerückstrahlung der versiegelten Flächen extreme Temperaturverläufe verursache. Besonders in den Sommermonaten führe die verstärkte Aufheizung der Flächen zu höheren Temperaturwerten.

Dies ist sodann im Zusammenhang zu sehen mit der beantragten Gebäudehöhe von bis zu 10,50 m. Auf die bereits eingangs dargestellte Abriegelungssituation und klimatische Stauwirkung wird nochmals an dieser Stelle hingewiesen (s. Zif. 2.7). Die Beeinträchtigung der Luftqualität im benachbarten Wohngebiet wird demgemäß erheblich sein.

Die Ausführungen der Verfasserin des Berichtes sind irreführend. Dies lässt sich ihrem in dem Zusammenhang gemachten Hinweis unter Ziffer 3.6 entnehmen, wobei sie auf ein- bis zweigeschossige Bauweise im Gewerbegebiet verweist.

Es handelt sich nämlich um die Gebäudehöhe im bestehenden Teil, der mit dem hier beantragten Gewerbegebiet nicht das Geringste zu tun hat. Also dient es allenfalls der Fehlein-

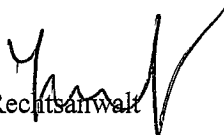


schätzung, auf die eingeschossigen Gebäudehöhen im **bestehenden** Teil hinzuweisen. Entscheidend ist und bleibt, dass im beantragten neuen Gebiet Gebäude von bis zum 10,50 m Höhe (!) zulässig sein sollen.

Zusammengefasst gelangen wir zu dem Ergebnis, dass das beantragte Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig ist. Die Tatsache, dass der Antragsteller sich bemüht fühlt, mit Stellungnahme der vorliegenden Art die Gremien der Stadt Heinsberg zum Beschluss des Bebauungsplans veranlassen zu wollen, spricht für sich.

Wir beantragen,

die gestellten Anträge auf Änderung des Flächennutzungsplans und Erlass des Bebauungsplans abzulehnen.

  
Rechtsanwalt

Anlagen:

Anlagenkonvolut 1 (18 Vollmachten)

Anlage 2 und 3 (eV Woltery)

Anlage 4 und 5 (eV Hamann)

Anlage 6 und 7 (eV Bislimi)

Anlage 8 (eV Schäfers)

Anlage 9 und 10 (eV Dashkin)