Stadt Wegberg

Bebauungsplan Nr. VII-4 – Uevekoven
„Gewerbegebiet Erkelenzer Straße“
Begründung (Teil 1) – Vorentwurf, Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung 2
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung 2
1.2 Verfahren 2
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.4 Alternativstandorte 3

2 Plangebiet und Plangebietsumfeld 4

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsvorgaben 6
3.1 Regionalplan 6
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Altlastenverdacht 6
3.4 (Geplante) Wasserschutzzone 6
3.5 Natur und Landschaft - Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte 7
3.6 Artenschutz 8
3.7 Umweltprüfung 9

4 Begründung der Planinhalte 10
4.1 Städtebauliches Konzept 10
4.2 Art der baulichen Nutzung 10
4.3 Maß der baulichen Nutzung 16
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen 17
4.5 Verkehrliche Erschließung 17
4.6 Ver- und Entsorgung 17
4.7 Aufschüttungen 19
4.8 Fläche für die Abwasserbeseitigung 19
4.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 19
4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 21
4.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB 21
4.12 Nachrichtliche Übernahme 21
4.13 Hinweise 21
4.14 Bebauungsplanvorentwurf und Flächenbilanz 22

5 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung 23

6 Planunterlagen und Fachgutachten zum Bebauungsplan VII-424

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Zentrale Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache im Ortsteil Uevekoven.

Im Plangebiet wurde bis zur Aufgabe dieser Nutzung vor rund 15 Jahren eine Ziegelei betrieben. Nachdem frühere Planungsüberlegungen nicht weiterverfolgt werden konnten und der Standort bereits über längere Zeit das Erscheinungsbild am nördlichen Ortseingang von Uevekoven negativ prägt, hat der heutige Eigentümer die Grundstücksflächen mit der Absicht erworben, diese einer gewerblichen Wiedernutzung zuzuführen. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von Planungsrecht.

Aus diesem Grund hat der Grundstückseigentümer am 10. März 2015 den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans an die Stadt Wegberg gestellt. In seiner Sitzung am 16. Juni 2015 hat der Rat der Stadt Wegberg beschlossen, den Bebauungsplan VII-4 – Uevekoven „Gewerbegebiet Erkelenzer Straße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Verwaltung ist durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und –planung vom 2. Juni 2015 beauftragt, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendige städtebauliche Verträge mit dem Antragsteller abzuschließen.

Den Beschluss aus dem Jahre 2006 zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, das ehemalige Ziegeleigelände an der Erkelenzer Straße als Ferien- und Wochenendhausgebiet zu entwickeln, hat die Stadt Wegberg aufgehoben, da diese Zielsetzung nicht mehr weiterverfolgt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei am nördlichen Ortseingang von Uevekoven geschaffen werden. Der Standort ist planungsrechtlich derzeit überwiegend als Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten.

Lediglich eine „Grundstückstiefe“ ab der Erkelenzer Straße könnte aktuell als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ i. S. v. § 34 BauGB betrachtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher zur Schaffung von Planungsrecht zwingend erforderlich, wobei neben der Festsetzung notwendiger Verkehrsflächen die Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen ist.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-4 – wie auch den gesamten Ortsteil Uevekoven - als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar, wobei der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ (G) ausweist. Der Bebauungsplan VII-4 steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für Teile des Plangebiets setzt der geltende Landschaftsplan Nr. III-6 „Schwalmplatte“ für den Kreis Heinsberg derzeit Landschaftsschutzgebiet (LSG) fest. Gemäß § 20 Abs. 3 Landschaftsgesetz - LG NRW (Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft) treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem (zuvor aufgestellten) Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall gegeben, so dass die Landschaftsschutzgebietsfestsetzung mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans entfallen wird.

1.2 Verfahren

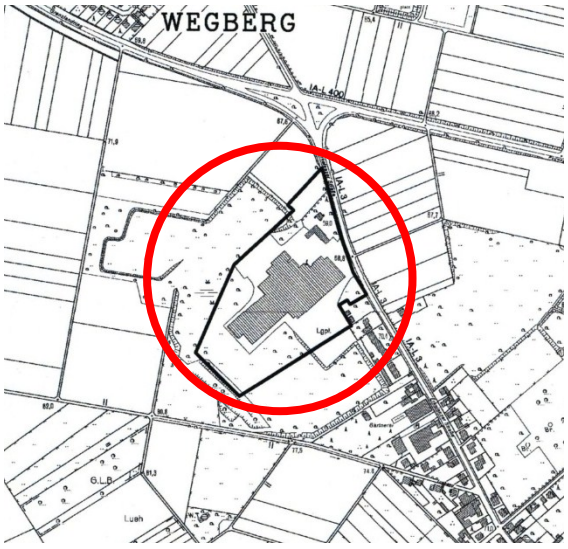
Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB als sogenannter Angebotsplan im Regelverfahren mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB aufgestellt. Eine Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplans nach § 12 BauGB kam im vorliegenden Planungsfall nicht in Betracht, da der Antragsteller nicht ein oder mehre-

re konkrete Einzelvorhaben umzusetzen beabsichtigt, sondern plant, die Grundstücksflächen zu erschließen und an interessierte Gewerbetreibende – vorzugsweise aus dem Raum Wegberg – weiter zu veräußern.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereichs wurde im Planungsprozess, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 16. Juni 2015, verändert. Die bisher geplante Abgrenzung orientierte sich ausschließlich an bestehenden Flurstücksgrenzen:

Abbildung 1: Anlage 2 zum Aufstellungsbeschluss vom 16. Juni 2016 - Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Stadt Wegberg

Durch die veränderte Plangebietsabgrenzung können die naturräumlichen Gegebenheiten und planerische Vorgaben besser berücksichtigt werden als in der bisherigen Abgrenzung, u. a. durch Abrücken von dem und Freihalten des Böschungsfußes südwestlich des Plangebiets. Darüber hinaus können notwendige Entwässerungsanlagen an topografisch geeigneter, d. h. an der am tiefsten gelegenen, Stelle innerhalb des Plangebiets untergebracht und planungsrechtlich gesichert werden.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-4

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Oktober 2016, © Luftbild Stadt Wegberg

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-4 hat eine Fläche von rund sechs Hektar und umfasst in der Gemarkung Wegberg (4539), Flur 26 die Flurstücke mit den Nummern 180, 213, 214, 215, 216, 217 sowie Teile aus den Flurstücken mit den Nummern 80 und 218. Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereichs ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.4 Alternativstandorte

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzung der Flächen einer ehemaligen Ziegelei in Uevekoven. Die Bauleitplanung ist daher standortgebunden und ohne räumliche Alternativen.

2 Plangebiet und Plangebietsumfeld

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-4 befindet sich im Osten des Stadtgebiets und am nördlichen Ortseingang von Uevekoven. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Erkelenzer Straße (L 3), die an den ca. 200 m vom Plangebiet entfernten Grenzlandring (L 3/L 400) anbindet. Es handelt sich dort um einen durch Lichtsignalanlagen geregelten Knotenpunkt mit Abbiegespuren vom und auf den Grenzlandring.

Durch die räumliche Nähe von drei Autobahnen (BAB 46, BAB 52 und BAB 61), die im Umkreis von etwa sieben bis zwölf Kilometer zu erreichen sind, ist das Plangebiet außerdem gut im überörtlichen Verkehrswegenetz angebunden.

Abbildung 3: Blick in Richtung Grenzlandring

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Juli 2016

Die frühere Nutzung im Plangebiet ist aufgegeben worden. Bis zum Erwerb der Grundstücksflächen durch den heutigen Eigentümer im Jahre 2014 lag das ehemalige Ziegeleigelände bereits etwa ein Jahrzehnt brach.

Die Ziegelei bestand aus mehreren aneinander gebauten, großformatigen Betriebshallen, die von großen asphaltierten bzw. befestigten Flächen für Erschließung und Lagerung umgeben wurden. Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgte von der Erkelenzer Straße. Im nordöstlichen Plangebietsteil befand sich das Wohnhaus des Ziegeleibetreibers. Die unbefestigten Flächen des ehemaligen Ziegeleigeländes werden seit Aufgabe der Nutzung ackerbaulich genutzt.

Vorhandene Bausubstanz und Flächenbefestigungen im Plangebiet werden derzeit durch den Eigentümer zurück gebaut, wobei frühere Gebäude bereits größtenteils beseitigt sind.

Abbildung 4: Ehemalige Ziegelei

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Juli 2016

Das Gelände im Plangebiet fällt von der Erkelenzer Straße in westliche Richtung leicht ab. So liegt das Geländeniveau an der L 3 im Bereich der geplanten Erschließungsstraße bei rund 69,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) und damit um etwa 1,30 – 1,50 m höher als im Süd- bzw. Nordwesten des Plangebiets. Südwestlich, außerhalb des Plangebiets, steigt das Gelände über einen Steilhang um bis zu zehn Meter an. In dem hier angrenzenden Bereich befindet sich ein ehemaliger, weithin sichtbarer Wasserturm.

Abbildung 5: Ackerflächen/Grenzlandring nordöstlich des Plangebiets

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Juli 2016

Das Plangebietsumfeld wird geprägt durch Ackerflächen östlich der Erkelenzer Straße und die (Wohn-) Bebauung der Ortslage Uevekoven im Südosten. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet, während sich die Bereiche westlich und nördlich des Geltungsbereichs der freien

Landschaft zurechnen lassen und durch Gehölzbestand bzw. zusammenhängende Waldflächen gekennzeichnet sind.

Abbildung 6: Blick in Richtung Ortslage Uevekoven südöstlich des Plangebiets

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Juli 2016

Abbildung 7: Blick von der Erkelenzer Straße in den südlichen Plangebietsteil

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Juli 2016

Abbildung 8: Waldflächen im Nordwesten

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Juli 2016

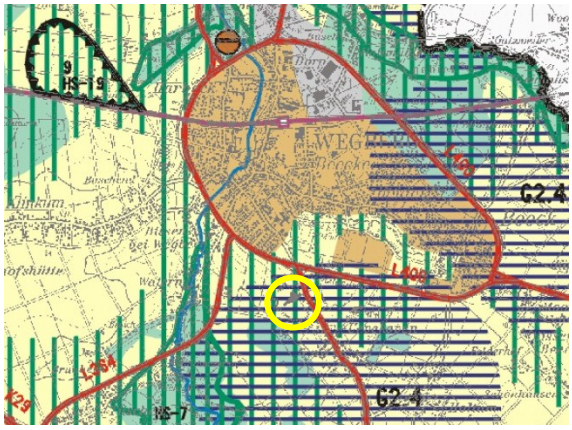
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar, überlagert mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung des Plangebiets als Ziegeleigelände und der entsprechenden Ausweisung als gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung der Bauleitplanung nicht entgegen.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen



Quelle: Internetportal der Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

Der Plangeltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg gemäß § 1 Nr. 3 BauNVO als „Gewerbliche Baufläche“ (G) ohne weitere Spezifizierung ausgewiesen. Auf den Altlastenverdacht im Plangebiet wird im Flächennutzungsplan hingewiesen.

Nordwestlich, westlich und südöstlich grenzen hauptsächlich “Flächen für Wald" und teilweise "Flächen für die Landwirtschaft“ an das Plangebiet. Die daran angrenzenden Flächen im Norden und Osten sind weiträumig als "Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Südöstlich des Plangebiets, entlang der Erkelenzer Straße, werden im Flächennutzungsplan “Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt.

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg

Quelle: Stadt Wegberg

3.3 Altlastenverdacht

Aufgrund der früheren Nutzung als Ziegelei wird das Plangebiet im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg als Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus diesem Grund wird empfohlen, rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten eine Gefährdungsabschätzung für die von Vorhaben betroffenen Grundstücksflächen durchführen zu lassen.

3.4 (Geplante) Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in ca. 500 m Entfernung zur Wassergewinnungsanlage (WSG) Uevekoven des Kreis Wasserwerks Heinsberg und lag innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A dieser WSG. Die Wiederaufnahme der Plangebietsflächen in die Wasserschutzzone III A mit entsprechenden Festsetzungen ist nach Angaben des Kreises Heinsberg vorgesehen.

Im Hinblick auf die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-4 wurde deshalb mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg im Juni 2016 Folgendes abgestimmt:

„Die Wasserschutzzone ist zurzeit aufgehoben. Generell soll jedoch so verfahren werden, dass die

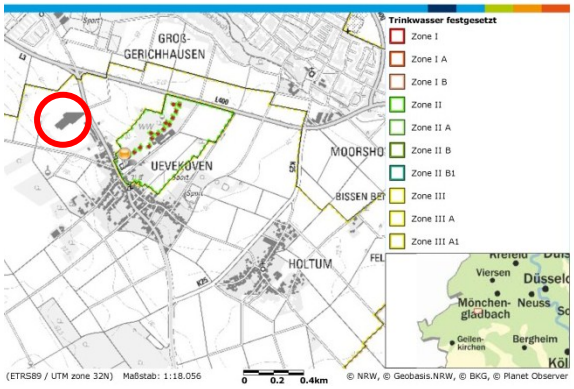
Anforderungen an die Wasserschutzzone III A erfüllt werden.

Generell ist die Versickerung des auf den Hof- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone zulässig. Es wird zunächst davon ausgegangen das es sich um schwach belastetes Niederschlagswasser der Kategorie II handelt. Ein Sedimentfang soll vorgeschaltet werden. Falls das Niederschlagswasser in die Kategorie III (stark belastet) eingestuft werden muss, ist ein Regenklärbecken vorzuschalten.

Unbelastetes Niederschlagwasser von den Dachflächen kann dezentral auf den Grundstücken versickert werden. Das gesamte Gebiet ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. An den Einleitungsstellen in den Untergrund ist die Schadstofffreiheit nachzuweisen.

Die Flächen außerhalb der Baukörper der alten Ziegelei liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Die Versickerungsanlage kann im LSG hergestellt werden. Der Eingriff ist auszugleichen.“

Abbildung 11: Geplante Wasserschutzzone III A



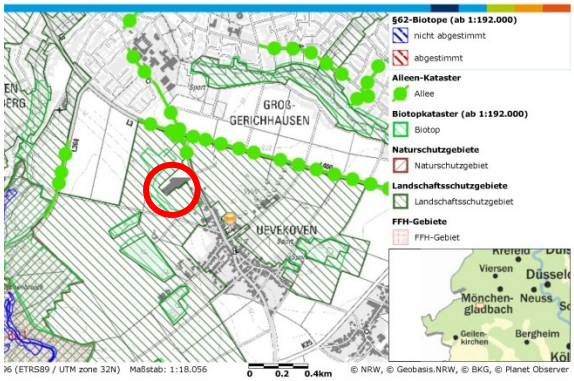
Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Geoportal NRW

3.5 Natur und Landschaft - Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 29. August 2005 in der Fassung seiner 1. Änderung rechtswirksamen Landschaftsplans Nr. III-6 „Schwalmplatte“ für den Kreis Heinsberg.

Der Landschaftsplan setzt die unbefestigten Flächen bzw. den nicht von Gebäuden überstandenen Teil des Plangeltungsbereichs als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-1 "Schwalmplatte" (LSG-4803-0001) fest.

Abbildung 12: Auszug aus dem Geoportal NRW - Umwelt und Naturdaten



Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW

Für das Landschaftsschutzgebiet ist das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ formuliert. Die Festsetzung erfolgt(e) insbesondere zur Erhaltung der natürlichen Landschaftsstrukturen, der Vegetationskomplexe und der kulturhistorischen Zeugnisse.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile. Die nächstgelegenen geschützten Landschaftsbestandteile liegen ca. 150 m südwestlich des Plangebiets (Feldgehölz, Laubwaldparzellen, Obstwiese, Tümpel). Von der Bauleitplanung werden auch keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile im Plangebiet betroffen. Die rekultivierten ehemaligen Abbauflächen der Ziegelei westlich des Plangebiets werden beim Kreis Heinsberg als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile geführt.

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder im Plangebiet noch in der Umgebung des Plangebiets. Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Das Plangebiet und seine Umgebung liegen nicht in Gebieten im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtli-

nie. Von dem Planvorhaben werden auch keine solchen Gebiete betroffen.

Nach dem Kataster der schutzwürdigen Biotope liegt im südwestlichen Plangebiet ein Teil des Elements BK-4803-048 „Ziegeleigrube und Steilwände nordwestlich Uevekoven“. Als Schutzziel wird hier die „Erhaltung von Steilwänden und temporären Gewässern als Lebensraum für gefährdete Tierarten, u.a. die Uferschwalbe“ formuliert. Die im entsprechenden Datenblatt des Biotopkatasters beschriebenen naturräumlichen Gegebenheiten bzw. die Flächen der Ziegelei haben sich im Laufe der Jahre jedoch vollständig verändert, so dass der Schutzzweck des Biotopkatasters heute nicht (mehr) erfüllt wird.

Das Plangebiet und dessen nord- und südöstliches Umfeld liegen außerdem in der vom Biotopverbund erfassten Fläche mit der Bezeichnung VB-K-4803-008 „Laubgehölze und Landwirtschaftsflächen um Uevekoven" mit dem Status "besondere Bedeutung". Als Entwicklungsziel wird hierfür die „Optimierung der Restwaldflächen durch Entwicklung von naturnahen Laubwäldern, Entwicklung mehrstufiger Waldsäume sowie Optimierung der Kleingewässer und der Sekundärbiotope“ formuliert.

Die Biotopverbundfläche umfasst einen Biotopkomplex aus Gehölz- und Offenlandflächen zwischen dem nördlichen bis südwestlichen Ortsrand von Uevekoven und der angrenzenden intensiv genutzten Agrarlandschaft. Das Gelände der ehemaligen Ziegelei bildete dabei den nördlichen Teil der Biotopverbundfläche. Die im entsprechenden Datenblatt beschriebenen Kleingewässer und offenen Steilwände existieren nicht mehr. Das Sekundärbiotop der rekultivierten ehemaligen Abbauflächen im Nordwesten ist noch vorhanden.

Aufgrund der Lage des Planvorhabens innerhalb des ehemaligen Ziegeleigeländes führt das Vorhaben nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Biotopvernetzung. Die versiegelten Flächen der ehemaligen Ziegelei nehmen heute bereits fast die Hälfte des Plangebiets ein. Ein Viertel des Plangebiets bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Gehölze im Plangebiet nehmen nur einen kleinen Teil der gesamten Biotopverbundfläche ein.

Durch das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept im Rahmen der Bauleitplanung werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegenüber der gegenwärtigen Situation verbessert und die Lebensraumvielfalt erhöht werden. Es sieht den Erhalt der Steilwand und die Entwicklung eines vorgelagerten Biotopkomplexes aus halboffenen Bereichen vor. Die Eingrünung des Plangebiets, die Extensivierung der restlichen Wiesenfläche und die Schaffung eines offenen Erdbeckens zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet wird der Biotopkomplex ergänzt werden.

Daher sind mit der Bauleitplanung weder Beeinträchtigungen der Flächen des Biotopkatasters noch der Teile des Biotopverbunds verbunden.

In den bereits überbauten Bereichen innerhalb des Plangebiets sind die anstehenden Böden entfernt und in den noch offenen Bereichen sind sie bereits stark überprägt worden. Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden somit keine schutzwürdigen Böden beansprucht.

3.6 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 NatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert. Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist das jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum Bebauungsplan VII-4 hat das Büro für Landschaftsplanung Ute Rebstock vorgenommen *(„Stadt Wegberg, Bebauungsplan Nr. VII-4, Uevekoven - Fachbeitrag zum Artenschutz – Vorprüfung“ (ASP I), Ute Rebstock Büro für Landschaftsplanung, Eschweiler im Dezember 2018)*.

Die ASP I kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben, aufgrund der starken Vorbelastungen, der relativ geringen Ausdehnung der betroffenen Offenlandbiotope und des jungen Alters der betroffenen Gehölzbiotope insgesamt zu keiner relevanten Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tieren führt.

Eine Tötung von Vögeln der Gehölzbrüter, Bodenbrüter oder von Brutschmarotzern oder eine Schädigung von Gelegen und Nestern während der Bauphase kann aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher soll die Baufeldräumung von September bis Februar erfolgen, außerhalb des Brutzeitraums der Vögel. Wenn die Baufeldräumung zu anderen Zeiten erfolgen soll, sind die Flächen im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung zuvor zu untersuchen.

3.7 Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berück-sichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans VII-4 der Stadt Wegberg gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begrün-dung des Bebauungsplans führt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung zum Bebauungsplan dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Für die nach § 1a Abs. 2 BauGB notwendige Ermittlung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft i. S. v. § 14 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nur die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grundlage des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Der Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan VII-4 wird im weiteren Verfahren von dem Büro für Landschaftsplanung Ute Rebstock erarbeitet.

Einer ersten Abschätzung zufolge werden durch das Vorhaben im Ergebnis keine Naturgüter betroffen, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch den Bestandserhalt wertvoller Elemente, durch die Berücksichtigung des Artenschutzes, durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser sowie durch die Erstellung der Randeingrünung vermieden und verringert.

Die überschlägige quantitative Eingriffs-/Ausgleichs bilanzierung zeigt, dass der Eingriff durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden kann. Außerhalb des Plangebiets sind Maßnahmenflächen südlich und nordwestlich des Pangebiets vorgesehen, die sich im Besitz des Haupteigentümers der Grundstücksflächen im Plangebiet befinden. Diese Flächen werden zurzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

4 Begründung der Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bauleitplanung liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das eine gewerbliche Nutzung für das Plangebiet vorsieht. Um unterschiedlichste Flächenansprüche der künftigen Nutzer abdecken zu können, wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets bewusst einfach gehalten. Dieses wird von der Erkelenzer Straße (L 3) durch eine rund 200 m lange Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen werden. Die Anbindung der Planstraße an die L 3 erfolgt mittels einer T-Einmündung.

Die L 3 verfügt über eine Fahrbahnbreite von 8,50 m und soll mit einem verdeckten Linksabbiegestreifen ausgestattet werden. Für diese Lösung wurde die Verkehrsqualität nach dem HBS-Verfahren *(HBS = „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen", Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2015)* durchgeführt. Die höchste Qualitätsstufe ist „A", die schlechteste ist „F". Die Qualitätsstufe auf der L 3 beträgt ohne Linksabbiegestreifen „A". Lediglich der Linkseinbieger in die Landesstraße in Richtung Wegberg hat die Qualitätsstufe „B". Die Anbindung der Planstraße an die L 3 wurde mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.

Die Planstraße soll im Trennprinzip mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und 1,50 m breiten, beidseitig geführten Gehwegen sowie einem Parkstreifen in einer Breite von 2,50 m Breite entwickelt werden. Die Gesamtbreite der erstmalig als öffentliche Verkehrsfläche herzustellenden Straße beträgt 12,00 m. Die Wendeanlage wird mit einem Wenderadius von 12,50 m zuzüglich notwendiger Überhangflächen ausgestaltet, so dass auch ein Wenden mit Lkw bzw. Lastzügen möglich sein wird. Die Entwässerung der Verkehrsfläche erfolgt über Straßenabläufe in den geplanten Regenwasserkanal. Der Aufbau der Fahrbahn erfolgt gemäß der Belastungsklasse Bk 3,2 der RstO 12 *(RStO 12 = Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen)*.

Die Planstraße wird das Plangebiet etwa mittig in Ost-West-Richtung erschließen und stellt das Grundgerüst der verkehrlichen Erschließung im Plangebiet dar. Beidseits ergeben sich dadurch Grundstückstiefen von rund 100 m.

Eine Realisierung geringerer Grundstückstiefen ist ebenfalls möglich, wobei sich die ggf. notwendig werdende spätere Feinerschließung aus dem Bedarf der Grundstückskaufinteressenten bzw. Gewerbetreibenden ergeben wird. Denkbar sind dabei sowohl durch Baulasten abgesicherte, privatrechtliche Regelungen zur Grundstückserschließung als auch die Übernahme weiterer Erschließungswege in das öffentliche Verkehrsnetz.

Der Grundstückseigentümer wird die Planstraße zu seinen Lasten herstellen und der Stadt Wegberg kostenfrei übergeben. Der Ausbaustandard der Stadt Wegberg für öffentliche Straßen wird beachtet. Die Maßgaben zur Herstellung und Übergabe von Erschließungsanlagen werden vertraglich zwischen der Stadt Wegberg und dem Grundstückseigentümer bzw. -veräußerer im Plangebiet geregelt.

Für Grundstücksflächen am nordöstlichen Plangebietsrand besteht das konkrete Vorhaben zur Ansiedlung einer Tankstelle mit Shop und Waschanlage. Dieses Vorhaben findet Berücksichtigung bei den Bebauungsplanfestsetzungen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung für die gewerbliche Wiedernutzung des ehemaligen Ziegeleigeländes setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan als Ortssatzung in der Regel darauf ausgerichtet, die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich langfristig zu steuern.

Weil es sich bei dem Bebauungsplan VII-4 um eine Angebotsplanung handelt, ist das nach § 8 BauNVO

grundsätzlich zulässige, potenzielle Nutzungsspektrum für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird deshalb im Rahmen der Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 – GE 3 gegliedert und gemäß § 1 Abs. 5 und 9 in seiner Nutzung eingeschränkt. Folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind danach innerhalb der Gewerbeteilgebiete GE 1 – GE 3 nicht zulässig:

- Schrottplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgt der planerischen Zielsetzung, wobei der Charakter eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO gewahrt bleibt. Im Einzelnen begründet sich der Nutzungsausschluss wie folgt:

Der **Ausschluss von Einzelhandel** (ausgenommen ausnahmsweise zulässige Verkaufsstellen) begründet sich in der planerischen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet für die Nutzung durch vorwiegend produzierende und verarbeitende Gewerbebetrieb vorzuhalten.

Durch Ratsbeschluss im Jahre 2012 wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Wegberg aus dem Jahre 2009 aufgehoben und ist dementsprechend nicht mehr als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen.

Gleichwohl ist festzustellen, dass das Bebauungsplangebiet aufgrund seiner räumlichen Lage und Verkehrsanbindung eine deutlich geringere Eignung für eine Ausrichtung auf gewerbliche Einzelhandelsnutzungen aufweist als andere Standorte im Stadtgebiet, insbesondere derjenigen im Stadtkern und in den zentrumsnahen Lagen, die bereits durch Einzelhandelseinrichtungen belegt werden.

Darüber hinaus kann das Entstehen bodenrechtlicher Spannungen, die durch Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ausgelöst werden können, auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese würden wiederum die Zielsetzung, das Plangebiet für die Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe vorzuhalten, widersprechen und sollen daher durch den Einzelhandelsausschluss vermieden werden.

Einzelhandelsbetriebe erzeugen ferner ein gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben in der Regel erhöhtes Verkehrsaufkommen und fragen üblicherweise gut sichtbare und verkehrsgünstig gelegene Standorte ab. Gleichzeitig benötigen Einzelhandelsunternehmen, abhängig vom angebotenen Warensortiment, aus betriebswirtschaftlichen Gründen häufig große Einzugsbereiche und/oder ein entsprechend hohes Kundenpotenzial im Nahbereich, das über ausreichend Kaufkraft verfügt.

Der Planstandort liegt am nördlichen Rand der Ortslage Uevekoven mit rund 700 Einwohnern und in rund 1,5 km Entfernung zum Stadtzentrum von Wegberg sowie zur nächstgelegenen Ortslage Holtum. Die nächste Wohnbebauung am Rand der Wegberger Innenstadt ist etwa 500 m entfernt. Da das Plangebiet an drei Seiten (Süden, Westen, Norden) ausschließlich durch Landschaftsraum umgeben wird, ist die fußläufige wie auch generell die verkehrliche Erschließung nur über die Erkelenzer Straße (L 3) im Osten möglich. Eine direkte Anbindung des Plangebiets im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht aktuell nicht. Die nächstgelegene Bushaltestelle Uevekove Luehweg befindet sich an der Erkelenzer Straße, etwa einen Kilometer südöstlich des Plangebiets.

Aus den genannten Faktoren wird deutlich, dass das Plangebiet nur über eine geringe bzw. keine Eignung für die Ansiedlung von (reinen) Einzelhandelsbetrieben verfügt und ggf. mit verkehrlichen und/oder Immissionskonflikten in der benachbarten Ortslage Uevekoven verbunden wäre. Folgende zentrale Aspekte sprechen zusammenfassend gegen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, die über einen untergeordneten Umfang hinausgehen:

- Geringe Einwohnerzahl im Nahbereich stellt die Tragfähigkeit einer Einzelhandelsnutzung im Plangebiet grundsätzlich in Frage

- Eingeschränkte verkehrliche Anbindung würde – unter Berücksichtigung größerer Einzugsbereiche – zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf umliegenden Straßen führen. Von den damit voraussichtlich einhergehenden Beeinträchtigungen würde insbesondere die Wohnbevölkerung im Ortsteil Uevekoven betroffen, aber auch der Landschaftsraum im Umfeld.

Vom Einzelhandelsausschluss setzt der Bebauungsplan eine sogenannte Rückausnahme gem. § 1 Abs. 9 BauNVO fest, insbesondere um unbeabsichtigte Härten für die künftigen Gewerbetreibenden im Plangebiet zu vermeiden. Eine solche „Rückausnahme“ ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zulässig, wenn dargelegt wird, dass das gewählte Abgrenzungskriterium marktüblichen Gegebenheiten entspricht und die Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Diese Voraussetzungen sind für die im Bebauungsplan festgesetzte „Rückausnahme“ gegeben:

Ausnahmsweise sind im Plangebiet Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und deren Verkaufsfläche der Geschossfläche i. S. v. § 20 BauNVO des zugehörigen Hauptbetriebs untergeordnet ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstellen trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe heute auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Um dabei negative städtebauliche Auswirkungen, z. B. durch eine „Verselbständigung“ oder ein unbeschränktes Flächenwachstum dieser Einzelhandelsnutzungen, zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass ausnahmsweise zulässige Verkaufsstellen dem entsprechenden Hauptbetrieb untergeordnet sein müssen (sog. „Annexhandel“).

Damit ist üblicherweise nicht nur eine flächenbezogene, baulich erkennbare „Unterordnung“ der Verkaufsstelle verbunden, sondern in der Regel auch eine untergeordnete Umsatzrelevanz und eine geringere funktionale Bedeutung der Verkaufsfläche im Verhältnis zu der des Hauptbetriebs.

Das Merkmal der Unterordnung setzt außerdem einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus. Damit ist ein Betriebstyp dadurch gekennzeichnet, dass er zum einen aus einem „Hauptbetrieb“ - gewerbliche Produktion, Verarbeitung bestimmter Waren oder Serviceleistungen zu bestimmten Warten - sowie zum anderen aus einem angegliederten untergeordneten Betriebsteil – Verkauf eben dieser Waren – besteht *(vgl. OVG NRW, Urteil vom 27.04.2006 AZ 7D35/05.NE)*. Nach aktueller Rechtsprechung wird dabei ein Verkaufsflächenanteil von 10 % bis maximal 30 % der Geschossfläche des Hauptbetriebs noch als (deutlich) untergeordnet gelten können.

Die Ausnahmeregelung ist geeignet, das Plangebiet insbesondere als Standort des produzierenden und artverwandten Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die in gewissem untergeordnetem Umfang eigene oder fremd produzierte Waren vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, in anderen Baugebieten zusätzliche Verkaufsstellen zu errichten. So unterstützt die Festsetzung eine Ansiedlung und die wirtschaftliche Führung eines Gewerbebetriebs und gleichzeitig das Ziel, Flächen für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet zu sichern.

Da sich der Planbereich aufgrund seiner Lage und Verkehrsgunst u. a. für die Ansiedlung einer Tankstelle eignet, setzt der Bebauungsplan fest, dass in dem Gewerbeteilgebiet mit der Bezeichnung GE 1 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Tankstellenshops zugelassen werden können, wenn diese dem Hauptbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind und ihre Verkaufsfläche der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs, d. h. einer Tankstelle, untergeordnet ist.

In Abhängigkeit von dem jeweiligen Betreiber werden Tankstellen heute häufig in Zusammenhang mit einem Shop betrieben, in dem (in geringem Umfang) zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, wie z. B. Tabak- und Süßwaren oder Zeitschriften. Die Rückausnahme von dem festgesetzten Einzelhandelsausschluss für das Gewerbegebiet wird in dem Teilgebiet GE 1 getroffen, um eine Tankstellennutzung zu ermöglichen bzw. nicht zu verhindern.

Der **Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben** im Plangebiet begründet sich in dem Ziel, einen hochwertigen Gewerbestandort zu schaffen, der mit dem Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe nicht vereinbar ist.

Nachdem Bordelle lange Zeit baurechtlich als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig galten, wird die Prostitutionstätigkeit seit einer Entscheidung des OVG Münster zur Zulässigkeit von Bordellen in Gewerbebetrieben vom 19. Januar 1983, NVwZ 1983, S. 559 ff., sowie einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. November des gleichen Jahres, BVerwG 68, 213, nach den Kategorien des Baurechts beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht stellte damals fest, dass ein Bordell, „in dem Dirnen nicht wohnen", unter die Nutzungsart „Gewerbebetrieb" falle und damit im Gewerbegebiet entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sei. Eine entsprechende Betrachtung gilt – je nach Einzelfall – ebenfalls für Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen gehören.

Eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben oder von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Erkelenzer Straße würde möglicherweise zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung in Uevekoven führen, z. B. aufgrund nächtlicher Betriebszeiten, hohem Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen. Sie würde außerdem dem Planungsziel einer qualitätsvollen gewerblichen Nutzung des Standorts widersprechen und ggf. zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus im direkten Umfeld und im Ortsteil Uevekoven führen (Grading-down-Effekt).

Eine Häufung und das Zusammenspiel der genannten Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe) verstärken darüber hinaus in der Regel die Gefahr bodenrechtlicher Spannungen in einem Gebiet.

Die **Vergnügungsstätten aller Art**, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein können, werden deshalb ebenfalls im gesamten Plangebiet **ausgeschlossen**. Dies betrifft:

- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist
- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i der Gewerbeordnung sowie
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesetz, vermitteln.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten schließt der Bebauungsplan VII-4 außerdem **Schrottplätze** in seinem Geltungsbereich aus. Der Ausschluss begründet sich einerseits in dem planerischen Ziel, potenzielle Konflikte zwischen in der Regel immissionsträchtigen Gewerbenutzungen und der benachbarten schutzwürdigen Wohnbebauung durch den Bebauungsplan zu vermeiden.

Andererseits befindet sich der Planstandort am nördlichen Ortseingang von Uevekoven in einem landschaftlich geprägten Umfeld, wobei das Plangebiet sowohl von der Erkelenzer Straße als auch vom Grenzlandring aus zu sehen ist. Unter diesen Voraussetzungen soll der Ausschluss von Schrottplätzen – d. h. auch solcher, die nicht bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig wären – dazu beitragen, dass sich das geplante Gewerbegebiet baulich und gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Unterbringung bzw. Zulässigkeit von Schrottplätzen im Gewerbegebiet Erkelenzer Straße würde dem planerischen Ziel widersprechen, ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild am Ortseingang von Uevekoven zu erreichen.

Neben den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit im geplanten Gewerbegebiet Erkelenzer Straße unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sich hieraus verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der angrenzenden, schutzwürdigen Wohnbebauung, z. B. bei Veranstaltungen mit hohem Besucheraufkommen, ergeben können. Diese sollen im Zusammenhang mit der Gewerbegebietsentwicklung vermieden werden. Darüber hinaus stehen für diese Nutzungen im Stadtgebiet andere, besser geeignete Flächenalternativen zu dem Planstandort am nördlichen Ortsrand von Uevekoven zur Verfügung.

Damit keine unzumutbaren Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen an schutzbedürftigen benachbarten Wohnbauflächen auftreten, wird das Gewerbegebiet in seiner Nutzung auf Grundlage des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen *(„Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ - Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007, Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007)* eingeschränkt. Da es sich im Plangebiet um weitestgehend ebenes Gelände handelt, lässt sich der Abstandserlass ohne Modifikationen einsetzen.

In einem Abstand von rund 20 m - 40 m zur südlichen Plangebietsgrenze bzw. dem Gewerbeteilgebiet GE 3 befindet sich die nächstgelegene, schutzbedürftige Wohnnutzung an der Erkelenzer Straße Hausnummer 22. Der Bebauungsplan schließt deshalb in dem Gewerbeteilgebiet GE 3 die in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten aus. Aufgrund ihrer größeren Entfernung (mindestens 100 m) zu nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen können in den Gewerbeteilgebieten GE 1 und GE 2 auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten zugelassen werden, ausgeschlossen werden hier deshalb nur die in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI.

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen regelt der Bebauungsplan VII-4 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für sämtliche Gewerbeteilgebiete (GE 1 – GE 3), dass **keine Betriebe und Betriebsbereiche zulässig** sind**, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung** *(Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Störfall-Verordnung - 12. BImSchV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 79 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) - 12. BImSchV)* fallen.

Diese Betriebe/Betriebsbereiche werden nicht zwingend durch den festgesetzten Ausschluss von Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass erfasst. Die Festsetzung begründet sich in der planerischen Absicht der Stadt Wegberg, Regelungen über den Umgang mit und die Lagerung usw. von Gefahrenstoffen im festgesetzten Gewerbegebiet aufgrund der Lage innerhalb einer geplanten Wasserschutzzone und unter allgemeinen Vorsorgegesichtspunkten bereits auf der Ebene der Bauleitplanung planungsrechtlich zu verankern. Die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens beurteilt sich zudem – auch in immissionsschutzrechtlicher Sicht – immer erst auf der Genehmigungsebene.

Bei der Bebauungsplanaufstellung sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mögliche bzw. absehbare planerische Konflikte sind im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen. Um auch ggf. unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärmimmissionen an schutzwürdigen Nutzungen im Plangebietsumfeld zu vermeiden und dabei gleichzeitig innerhalb des Gewerbegebiets den zulässigen Umfang von Lärmemissionen gerecht zu verteilen bzw. zu begrenzen erfolgt im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eine schalltechnische Untersuchung.

Ausgehend davon besteht die planerische Überlegung, das Gewerbegebiet Erkelenzer Straße nach zulässigen Emissionskontingenten (LEK) zu gliedern.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können für die in den §§ 4 - 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Emissionskontingente nach der DIN 45691 – 2006-12 *(Emissionskontingentierung, Hrsg. Beuth Verlag, Berlin)* sind geeignet, das Emissionsverhalten als "Eigenschaft" von Betrieben und Anlagen im Sinne der vorgenannten Vorschrift zu kennzeichnen. Die von der Vorschrift vorausgesetzte Gliederung des Baugebiets erfolgt durch die Bildung von Teilflächen, denen unterschiedliche Emissionskontingente zugeteilt werden (interne Gliederung).

Alternativ ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine gebietsübergreifende Gliederung möglich. In diesem Fall werden mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert. Neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet muss dabei noch (mindestens) ein anderes Gewerbegebiet ("Ergänzungsgebiet") vorhanden sein, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Diese Voraussetzung hat das Bundesverwaltungsgericht in einer Entscheidung vom 7. Dezember 2017 erstmals auf die interne Gliederung eines Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO übertragen. Danach muss es in einem Gewerbegebiet mindestens eine Teilfläche ohne Emissionsbeschränkungen oder - was auf dasselbe hinauslaufe - eine Teilfläche geben, die mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen *(vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16 -)*.

Zur Begründung hat das Bundesverwaltungsgericht in dem Urteil vom 7. Dezember 2017 ausgeführt, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist. Diese erfordere, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können.

Der Entscheidung haben sich die Bausenate des OVG NRW angeschlossen *(vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.10.2018 - 10A 1403/16 -; OVG NRW, Urteil vom 11.10.2018 - 7 D 99/17.NE -; OVG NRW, Urteil vom 30.01.2018 - 2 D 102/14.NE -; OVG Lüneburg, Urteil vom 15.11.2018 - I KN 29/ 17 -).*

Welche Lärmemissionen den vom Typ her nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art im Sinne von § 8 BauNVO charakterisieren bzw. diesen zugrunde zu legen sind, so dass keine Einschränkung für die gewerbliche Nutzung entstehen, lassen die Gerichte offen. Planerisch wird angenommen, dass zulässige Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m^2 tags und nachts grundsätzlich jeden nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb aller Art in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ermöglichen dürften. Allerdings hat die Rechtsprechung zu diesem Kriterium noch nicht abschließend Stellung genommen.

Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene kann es bei dem Verzicht oder einer nur teilweisen Lärmemissionskontingentierung im Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet ferner zu einem sogenannten Windhundrennen kommen. Das heißt, es kann der Fall eintreten, dass bereits der erste zu genehmigende Betrieb das gesamte in einem Baugebiet zur Verfügung stehende „Lärmemissionspotenzial“ abschöpft und in der Folge nur noch weitere Betriebe zulässig wären, die (das Wohnen) nicht (wesentlich) stören. Dies stünde in Widerspruch zum Grundsatz der Gleichbehandlung.

Die alternative Vorgehensweise, d. h. im Bebauungsplanverfahren VII-4 gebietsübergreifend zu gliedern, setzt voraus, dass in der Stadt Wegberg zumindest ein anderes, lärmtechnisch unbeschränktes Gewerbegebiet besteht (oder verbindlich geplant ist). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nach bislang herrschender Meinung auch faktische Gewerbegebiete für eine gebietsübergreifende Gliederung herangezogen werden konnten. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2017 bleibt dies jedoch unklar. So wird einerseits klargestellt, Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sei, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet "noch (mindestens) ein Gewerbegebiet" als Ergänzungsgebiet vorhan-

den ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Diese Formulierung schließt auch faktische Gewerbegebiete ein. An anderer Stelle der Entscheidung wird allerdings ausdrücklich nach einem "festgesetzten Gewerbegebiet" gefragt. Existiert ein festgesetztes Gewerbegebiet, das lärmtechnisch unbeschränkt ist, ist es im Übrigen unerheblich, ob dieses bereits vollständig bebaut ist. In der Rechtsprechung ist allerdings auch noch nicht weiter geklärt, wie es sich auswirkt, wenn in dem anderen festgesetzten Gewerbegebiet – auch wenn planungsrechtlich eine Lärmemissionskontingentierung nicht vorgenommen wurde - imissionsschutzrechtliche Beschränkungen aufgrund der Nähe zu Wohngebieten bestehen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung werden die Möglichkeiten der Konfliktlösung im Hinblick auf Gewerbelärmemissionen im Bebauungsplan VII-4 im weiteren Verfahren (erneut) geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden erörtert. Dabei werden folgende maßgebliche Immissionspunkte zugrunde gelegt, deren unterschiedliche Schutzansprüche mit der Plangeberin abgestimmt wurden:

Tabelle 1: Maßgebliche Immissionspunkte

Immissionspunkt (IP)	Schutzanspruch
IP 1 Erkelenzer Str. 22	WA*
IP 2 Mühltalweg 31	WA
IP 3 G.-Hauptmann-Str. 25	WR**
IP 4 In Gerichhausen 48	WR

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, ACCON Köln GmbH ACB 1116-407618-16_1 vom 20. Juni 2018, S. 9
**WA = Allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO*
***WR = Reines Wohngebiet i. S. v. § 3 BauNVO*

Tabelle 2: Immissionspunkte, Richt- und Planwerte

Immissions-punkt (IP)	Richtwert		Planwert BP VII-4	
	tags dB(A)	nachts db(A)	tags dB(A)	nachts db(A)
IP 1	55	40	54	39
IP 2	55	40	52	37
IP 3	50	35	47	32
IP 4	50	35	47	32

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, ACCON Köln GmbH ACB 1116-407618-16_1 vom 20. Juni 2018, S. 9

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der bauliche Nutzung wird in den Gewerbeteilgebieten GE 1 bis GE 3 durch die differenzierte Festsetzung zulässiger Höhen baulicher Anlagen und Gebäude über Normalhöhen-Null (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenflächenzahl (BMZ) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 sowie i. S. v. § 17 Abs. 1 BauNVO hinreichend bestimmt.

In den Gewerbeteilgebieten werden überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Gewerbegebiet ausgeschöpft. Mit den Festsetzungen wird einerseits einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, andererseits können betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt werden, die in Gewerbegebieten in der Regel eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksflächen erfordern.

In dem Gewerbegebietsteilgebiet GE 2b wird eine leicht verringerte Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, da ein größerer Anteil dieser Grundstücksflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist. Eine höhere Grundflächenzahl würde dazu in Widerspruch stehen, da eine entsprechende Ausnutzbarkeit des Grundstücks faktisch nicht umzusetzen wäre.

Da sich im Gewerbebau die Geschosshöhen stark unterscheiden, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Aus diesem Grund werden (zusätzlich zu der BMZ) die zulässigen baulichen Höhen über Normalhöhen-Null festgesetzt. Die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan bestimmten Höhen über Normalhöhen-Null nicht überschreiten. Für die Einhaltung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) ist die Höhenlage der obersten Bauteile maßgebend. Hiervon ausgenommen sind durch Technik bedingte Aufbauten sowie Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

Die festgesetzten Bauhöhen orientieren sich zum einen an den im Gewerbebau üblichen und erforderlichen Höhen. Andererseits berücksichtigen sie das Orts- und Landschaftsbild.

Planerische Zielsetzung ist es, im Nahbereich der Wohnbebauung an der Erkelenzer Straße eine möglicherweise erdrückend wirkende Bauhöhe zu vermeiden und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit unterschiedlichen baulichen Ansprüchen im Plangebiet zu ermöglichen. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in den Gewerbeteilgebieten GE 1, GE 2 und GE 4, d. h. unmittelbar an der Erkelenzer Straße und in südliche Richtung eine maximal zulässige Höhe von 81,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) fest und in dem von der übergeordneten Straße und der bestehenden Wohnbebauung Uevekoven weiter entfernten GE 3 eine maximal zulässige Höhe von 84,00 m über NHN. Ausgehend von einem maximalen Geländeniveau von 69,00 m über NHN (Anschüttung) ergeben sich mit der Festsetzung zulässige Gebäudehöhen von ca. 12 m – 15 m über Grund.

Die Höhe der überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldach an der L 3 wird mit etwa 10 m angenommen. Da das Plangebiet größtenteils deutlich tiefer als die Wohngrundstücke an der nach Uevekoven ansteigenden Erkelenzer Straße liegt und in Richtung Westen bzw. Landschaftsraum an einem Steilhang grenzt, wird davon ausgegangen, dass die Verträglichkeit der zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet mit dem Umfeld gegeben ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Ausbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugmaschinenhäuser, Ausgänge von notwenigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,0 m auf bis zu 20 % der Grundfläche. Die festgesetzten Höhen können ausnahmsweise ebenso von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Einrichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist, überschritten werden.

Mit den Ausnahmeregelungen soll vermieden werden, dass für untergeordnete Bauteile regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden müssen. Dabei wird der Umfang solcher Ausnahmen auf ein baulich und stadtgestalterisch verträgliches Maß begrenzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind entsprechend der zu erwartenden Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass genügende Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude und -anlagen verbleibt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von mindestens 5,00 m, zu festgesetzten Pflanz- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet einen Abstand von 3,00 m ein.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Wie unter 4.1 „Städtebauliches Konzept“ dieser Begründung dargestellt, ist die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets über eine insgesamt 12,00 m breite Planstraße vorgesehen, die an die Erkelenzer Straße anbindet. Die Planstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenplanung für den Einmündungsbereich mit der Erkelenzer Straße ist mit dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger abgestimmt.

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der Landesstraße 3, etwa 100 m entfernt vom nördlich verlaufenden Grenzlandring. Um auch weiterhin einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Erkelenzer Straße (L 3) zu gewährleisten, sollen Grundstückszufahrten grundsätzlich von der Planstraße aus erfolgen. Die Möglichkeit einer unmittelbaren Anbindung des Gewerbeteilgebiets GE 1 an die Erkelenzer Straße wird im weiteren Verfahren mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation sind die entsprechenden Leitungen und technischen Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet herzustellen. Die Verlegung neuer (Hauptanschluss-) Leitungen von der

Erkelenzer Straße in das Gewerbegebiet soll im Zuge der Herstellung der Planstraße erfolgen.

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung sind die Flächen im Plangebiet größtenteils im Kanalnetzplan der Stadt Wegberg enthalten, so dass ausreichend Kapazität zur Anbindung des geplanten Gewerbegebiets hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung gegeben ist. Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem geplant, wobei das Schmutzwasser von Gewerbeflächen und öffentlichen Straßen dem Schmutzwasserkanal in der Erkelenzer Straße zugeführt werden wird.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz *(Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016 - LWG NRW)* besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-90310012104 - v. 26.05.2004, MBl. NRW. 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen. Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Grundstücksflächen, die bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut waren, sodass für diesen Plangebietsteil die in § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) enthaltene Verpflichtung zur Versickerung oder ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser nicht zwingend im gesamten Gewerbegebiet umzusetzen ist bzw. wäre. Gleichwohl soll das gesamte anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen unter den Gesichtspunkten von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vor Ort versickert werden.

Eine vollständige Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation und hierüber in ein Gewässer wäre, aufgrund der topografischen Gegebenheiten, darüber hinaus schwierig.

Der Regenwasserkanal in der Erkelenzer Straße liegt in geringer Tiefe von ca. 1,50 m und wäre hydraulisch nicht in der Lage, das gesamte Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet aufzunehmen. Erschwerend kommt hinzu, dass das Gelände von der Erkelenzer Straße in westliche Richtung abfällt. Dies hätte zur Folge, dass das Gelände im Plangebiet angeschüttet werden müsste, um der Erkelenzer Straße das gesamte Abwasser, ohne den Einsatz von Pumpen, zuführen zu können.

Um die Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet zu klären, ist eine Baugrunduntersuchung *(„Geotechnische Stellungnahme zu den durchgeführten Untersuchungen des Projektes Erschließung Gewerbegebiet Wegberg-Uevekoven“, IBL Laermann GmbH, Mönchengladbach, 17. November 2016)* durchgeführt worden. Danach ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich möglich, und zwar entweder als Sammelentwässerung und/oder unmittelbar auf den einzelnen Gewerbegrundstücken.

Aufgrund der örtlichen Geländeverhältnisse und der naturräumlichen Gegebenheiten (am tiefsten gelegener Bereich, geringste Störwirkung für Flora und Fauna) sehen die Erschließungsplanungen in der nordwestlichen Plangebietsecke die zentrale Entsorgung des Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von privaten Flächen und Wegen aus dem Gewerbegebiet durch Versickerung mit vorgeschalteter Klärung vor. Hierzu ist die Herstellung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens geplant, dessen Randbereich landschaftsgerecht gestaltet werden soll.

Die Erschießung der Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung ist - ausgehend von der Wendeanlage am Ende der Planstraße vorgesehen. Die Zugänglichkeit der Versickerungsanlage zu Unterhaltungszwecken wird im Bebauungsplan durch die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ planungsrechtlich gesichert.

Die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung erlaubt eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke. Gleichwohl ist den Eigentümern freigestellt, ob sie das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser (von Dachflächen) auf dem eigenen Grundstück, z. B. über eine Mulden-/Rigolen-Versickerung, beseitigen oder sich der gebührenpflichtigen, zentralen Niederschlagswasserbeseitigung anschließen wollen.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen. Darauf wird im Bebauungsplan unter Vorsorgegesichtspunkten hingewiesen.

4.7 Aufschüttungen

Das Gelände im Plangebiet fällt von der Erkelenzer Straße in westliche Richtung leicht ab. Um das Schmutzwasser aus dem Plangebiet in Richtung des Hauptsammlers in der Erkelenzer Straße zu befördern ist es entweder nötig, das Gelände (zumindest) im Bereich der Planstraße bis auf das Niveau an der Erkelenzer Straße anzuheben um das „natürliche“ Gefälle nutzen zu können oder das Schmutzwasser über eine Pumpenanlage abzuführen. Die aktuelle Erschließungsplanung sieht die Ableitung des Schmutzwassers über eine Pumpe vor.

Um eine Entwässerung des Plangebiets alternativ auch unabhängig von dauerhaft zu unterhaltenden Pumpenanlagen zu ermöglichen und die dazu notwendige Geländemodellierung für die Erschließungsmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern sowie (optional) auch für die Gewerbeflächen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB fest, dass in den Verkehrsflächen und in dem festgesetzten „Gewerbegebiet“ Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 69,00 m über Normalhöhen-Null zulässig sind.

Die abschließende Abstimmung über die Form der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Bepflanzung werden hiervon ausgenommen, um Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus in den Übergangsbereichen zum angrenzenden Landschaftsraum zu vermeiden.

4.8 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die Bodenverhältnisse im Plangebiet hinsichtlich der Möglichkeiten für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne von § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) untersucht und eine entwässerungstechnische Fachplanung erstellt.

Das Entwässerungskonzept für das Gewerbegebiet sieht die zentrale die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Straßen und privaten Grundstücksflächen vor. Für die Unterbringung des geplanten Versickerungsbeckens setzt der Bebauungsplan am nordwestlichen Plangebietsrand eine Fläche für die Abwasserbeseitigung fest.

Das geplante Versickerungsbecken grenzt dort an umgebende Waldflächen. Es ist als offenes Erdbecken geplant, das landschaftsgerecht gestaltet und begrünt werden soll.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sollen, nach Herstellung durch den ersten Grundstückseigentümer vor Weiterveräußerung im Plangebiet, an die Stadt Wegberg übergeben und durch sie betrieben werden.

4.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundlage für die Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Ausgleich sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum vorliegenden

Bebauungsplan. Das darin enthaltene Maßnahmenkonzept sieht eine vollständige Eingrünung des Plangebiets vor. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen (-Flächen) M 1 – M 4 liegen innerhalb des Plangebiets und nehmen unterschiedliche Funktionen ein:

Die an den Rändern im Nordosten, Südosten und Süden des Gewerbegebiets festgesetzten Flächen M 3 und M 4a – M 4c dienen der Abgrenzung der Bauflächen sowie dem Sichtschutz zur Wohnbebauung im Süden. Die Maßnahmen beinhaltet die Entwicklung von Strauchreihen mit Baumgruppen auf einer Fläche von insgesamt etwa 1.500 m^2.

Die Maßnahmenfläche M 1 im Südwesten des Gewerbegebiets bildet einen vorgelagerten halboffenen Biotopkomplex aus Gehölzbestand, Strauchgruppen, Brachfläche und gemähten Wiesenstreifen. Der Biotopkomplex schließt an die vorhandenen Gehölze am Rand des Plangebiets an. Die Maßnahmenfläche hat eine Breite von 27,00 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten hierzu einen Abstand von 3,00 m ein.

Im Nordwesten des Plangebiets wird ein Versickerungsbecken angeordnet (M 2). Die Fläche und die Randbereiche des Beckens werden als extensive Wiese angesät und gepflegt. Hier entstehen sowohl feuchte als auch trockene Bereiche, die weitgehend ungestört sind und die den Lebensraum der Offenlandflächen ergänzen.

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebiets nicht erreicht werden kann. Die nicht im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffe werden auf Flächen kompensiert, die in unmittelbarer räumlicher Nähe des Plangebiets liegen *(Maßnahmen M 5 und M 6).*

Die planungsrechtliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über vertragliche Regelungen zwischen dem Eingriffsverursacher, d. h. im vorliegenden Planungsfall dem ersten Eigentümer vor Weiterveräußerung der Grundstücksflächen im Plangebiet, und der Plangeberin.

Der Vertrag über die Verpflichtung zur Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wird spätestens vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abgeschlossen.

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen und die Kompensationsmaßnahmen M 5 und M 6 außerhalb des Plangebiets dienen dazu, zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu mindern und auszugleichen. Gleichzeitig haben die Maßnahmen eine attraktive Gestaltung des Gewerbegebiets, das in einem Landschaftsraum bezogenen Umfeld liegt, zum Ziel:

Die festgesetzten Maßnahmen tragen (neben ihrer teilweise gegebenen Ausgleichsfunktion) zur Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild und zur optischen Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen bei.

Die festgesetzte Begrünung von Stellplatzanlagen und des Straßenraums dient deren Gestaltung und der Verbesserung des Kleinklimas, denn gerade größere, vollständig versiegelte Parkplätze wirken monoton, heizen sich bei Sonneneinstrahlung stark auf und verstärken die Abflussspitzen bei Niederschlagsereignissen.

Der Bebauungsplan trifft außerdem Festsetzungen über die bei den Pflanzmaßnahmen zu verwendenden Pflanzenarten und –qualitäten. Die Pflanzenauswahllisten für unterschiedliche Maßnahmen und Bereiche enthalten jeweils ein Spektrum standortgerechter, heimischer Arten in Qualitäten, die das Anwachsen und einen dauerhaften Verbleib am Standort gewährleisten sollen. Durch die Festsetzungen soll die funktionale, ökologische und gestalterische Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen sichergestellt werden.

Als örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW *(Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung)* wird darüber hinaus festgesetzt, dass in den Gewerbeteilgebieten GE 2 – GE 3 zur Grundstückseinfriedung nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig sind. Auch diese Maßnahme soll eine standortgerechte Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild unterstützen.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Keller unterhalb der Geländeoberfläche in wasserundurchlässiger Bauweise oder als „Weiße Wanne“ auszuführen sind. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Grundwasserabsenkungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Nach Beendigung des Tagebaus ist mit einem Wiederanstieg des Grundwasserstands zu rechnen. Die Festsetzung begründet sich in der planerischen Zielsetzung, potenziellen Gebäudeschäden aufgrund eines langfristig zu erwartenden Anstiegs des Grundwasserstands innerhalb des Plangebiets vorzubeugen.

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB außerdem festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist. Die Festsetzung wird unter Umwelt- bzw. Vorsorgegesichtspunkten getroffen, da von nicht beschichteten oder nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dacheindeckungsmaterialien durch Niederschläge und Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können. Da der Plangeltungsbereich in einem geplanten Wasserschutzgebiet liegt, soll eine Ausschwemmung von Metallionen aus Dacheindeckungen verhindert werden.

4.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Lagerflächen, Abfallsammelbehältern und –plätzen dienen der Attraktivität des Straßenraums, der als maßgebliches Merkmal der Standortadresse vor negativen visuellen Beeinträchtigungen geschützt werden soll.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Höhe von maximal 78,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig. Die Einschränkungen für Werbeanlagen dienen der städtebaulichen Gestaltung. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht und eigenständige Werbeanlagen stehen in der Regel im Widerspruch zu einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und/oder können zu Immissionskonflikten führen. Dies soll im Plangebiet, gerade aufgrund benachbarter schutzbedürftiger Wohnnutzungen und der Lage am nördlichen Ortseingang von Uevekoven (Fernwirkung) vermieden werden.

Im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 – GE 3) sind Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. In den Gewerbeteilgebieten GE 2a, GE 2b und GE 3 sind zur Grundstückseinfriedung außerdem nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Durch die Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die Gewerbenutzungen zum öffentlichen Raum hin orientieren und nicht durch hohe Einfriedungen aus massiven Materialien (optisch) abgeschirmt werden. Das Gewerbeteilgebiet GE 1, in dem die Ansiedlung einer Tankstelle konkret geplant ist, wird von den Regelungen, wonach nur frei wachsende Hecken, Schnitthecken und begrünte Zäune zulässig sind, ausgenommen, da Tankstellen für ihren Betrieb in der Regel auf eine einsehbar gestaltete Grundstücksfläche angewiesen sind.

4.12 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet (ehemaliges Ziegeleigelände) wird im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg als Altlastenverdachtsfläche geführt. Unter Vorsorgegesichtspunkten wird im Bebauungsplan VII-4 empfohlen, rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten eine Gefährdungsabschätzung für die von Vorhaben betroffenen Grundstücksflächen durchführen zu lassen.

4.13 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

4.14 Bebauungsplanvorentwurf und Flächenbilanz

Abbildung 13: Bebauungsplanvorentwurf, Dezember 2018

Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 3: Flächenbilanz zum Bebauungsplanvorentwurf, Dezember 2018

Nutzung/Gewerbeteilgebiet	**Fläche in m²**	**Flächenanteil im Plangebiet ca.**
GE 1	**9.811**	**16,2 %**
davon überbaubar nach GRZ 0,8	7.849	
davon Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – M 4c	*404*	
GE 2a	**12.236**	**20,2 %**
davon überbaubar nach GRZ 0,8	9.789	
GE 2b	**11.706**	**19,3 %**
davon überbaubar nach GRZ 0,7	8.194	
davon Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – M 1, M 4a	*3.553*	
GE 3	**17.116**	**28,2 %**
davon überbaubar nach GRZ 0,8	13.693	
davon Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – M 3, M 4b	*838*	
Gewerbegebiet gesamt	**50.869**	**83,8 %**
Straßenverkehrsfläche (Planstraße)	3.081	**5,1 %**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	341	**0,5** %
Fläche für die Abwasserbeseitigung, *zugleich Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB* – M 2	6.407	**10,6 %**
Plangebiet gesamt	**60.698**	**100 %**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die Kosten der Planung übernimmt der heutige Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet als Hauptnutznießer der Planung.

Die erstmalige Herstellung der Planstraße und des Unterhaltungswegs zur Versickerungsanlage als öffentliche Straße/Weg sowie der zur Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen und Einrichtungen einschließlich des Einholens notwendiger Genehmigungen obliegen dem/den künftigen Vorhabenträger(n).

Der/die Vorhabenträger hat/haben die entsprechenden Anlagen nach den Vorgaben der Stadt Wegberg zu eigenen Lasten herzustellen und der Stadt kosten- und lastenfrei zu übergeben. Hierüber wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Wegberg und dem Vorhabenträger geschlossen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind von dem/den künftigen Vorhabenträgern im Plangebiet Pflanzmaßnahmen vorzunehmen.

Im Rahmen der Planverwirklichung ist der Bestand an Bepflanzungen, Grundstückseinfriedungen und sonstigen baulichen Anlagen, die von den notwendigen Erschließungsmaßnahmen betroffen werden könnten, zur Beweissicherung detailliert aufzunehmen. Für Schäden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die jeweiligen Verursacher bzw. Vorhabenträger verantwortlich und haben Ersatz oder Entschädigung an die betroffenen Eigentümer zu leisten.

Notwendige wasserrechtliche Genehmigungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vom ersten Eigentümer vor der Weiterveräußerung der Grundstücksflächen im Plangebiet in eigener Verantwortung einzuholen.

Der Stadt Wegberg obliegt die Durchführung des Planverfahrens im Rahmen ihrer Verwaltungsaufgaben.

Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

Ggf. notwendige (ordnungsbehördliche) Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, durch die eine ordnungsgemäße Zufahrt zu der geplanten Tankstelle von der Landesstraße 3 gewährleistet wird, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden von der Stadt Wegberg und dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger im Zuge der Planverwirklichung bestimmt.

Zu diesem Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans bleiben die Erhebung von Erschließungskosten gemäß § 123 ff BauGB und sonstige anfallende Kosten durch den städtebaulichen Vertrag unberührt. Vor Satzungsbeschluss des Stadtrats über den Bebauungsplan wird außerdem ein gesonderter Erschließungsvertrag geschlossen, der die Herstellung und unentgeltliche Übertragung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen an die Stadt Wegberg zum Inhalt hat.

Grundlage des abzuschließenden Erschließungsvertrags ist in der Regel eine fachlich qualifizierte Straßenausbauplanung, deren Inhalte und Entwurfstiefe der Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin im Einzelnen mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Wegberg abstimmt. Der Straßenausbau muss den Anforderungen der Stadt Wegberg für die Herstellung von (öffentlichen) Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der beabsichtigten Planverwirklichung genügen.

6 Planunterlagen und Fachgutachten zum Bebauungsplan VII-4

- **Bebauungsplandarstellung mit planungsrechtlichen Festsetzungen** – Vorentwurf, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Dezember 2018
- **Begründung (Teil 1)** – Vorentwurf, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Dezember 2018
- **Fachgutachten und -planungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung**
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Nr. VII-4, Uevekoven einschließlich Maßnahmenkonzept – Vorentwurf, Ute Rebstock Büro für Landschaftsplanung, Eschweiler im Dezember 2018
- „Stadt Wegberg, Bebauungsplan Nr. VII-4, Uevekoven - Fachbeitrag zum Artenschutz – Vorprüfung“ (ASP I), Ute Rebstock Büro für Landschaftsplanung, Eschweiler im Dezember 2018
- „Geotechnische Stellungnahme zu den durchgeführten Untersuchungen des Projektes Erschließung Gewerbegebiet Wegberg-Uevekoven“, IBL Laermann GmbH, Mönchengladbach, 17. November 2016

Abbildungen

Abbildung 1: Anlage 2 zum Aufstellungsbeschluss vom 16. Juni 2016 - Räumlicher Geltungsbereich 3

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-4 3

Abbildung 3: Blick in Richtung Grenzlandring 4

Abbildung 4: Ehemalige Ziegelei 4

Abbildung 5: Ackerflächen/Grenzlandring nordöstlich des Plangebiets 4

Abbildung 6: Blick in Richtung Ortslage Uevekoven südöstlich des Plangebiets 5

Abbildung 7: Blick von der Erkelenzer Straße in den südlichen Plangebietsteil 5

Abbildung 8: Waldflächen im Nordwesten 5

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 6

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg 6

Abbildung 11: Geplante Wasserschutzzone III A 7

Abbildung 12: Auszug aus dem Geoportal NRW - Umwelt und Naturdaten 7

Abbildung 13: Bebauungsplanvorentwurf, Dezember 2018 22

Tabellen

Tabelle 1: Maßgebliche Immissionspunkte 16

Tabelle 2: Immissionspunkte, Richt- und Planwerte 16

Tabelle 3: Flächenbilanz zum Bebauungsplanvorentwurf, Dezember 2018 22