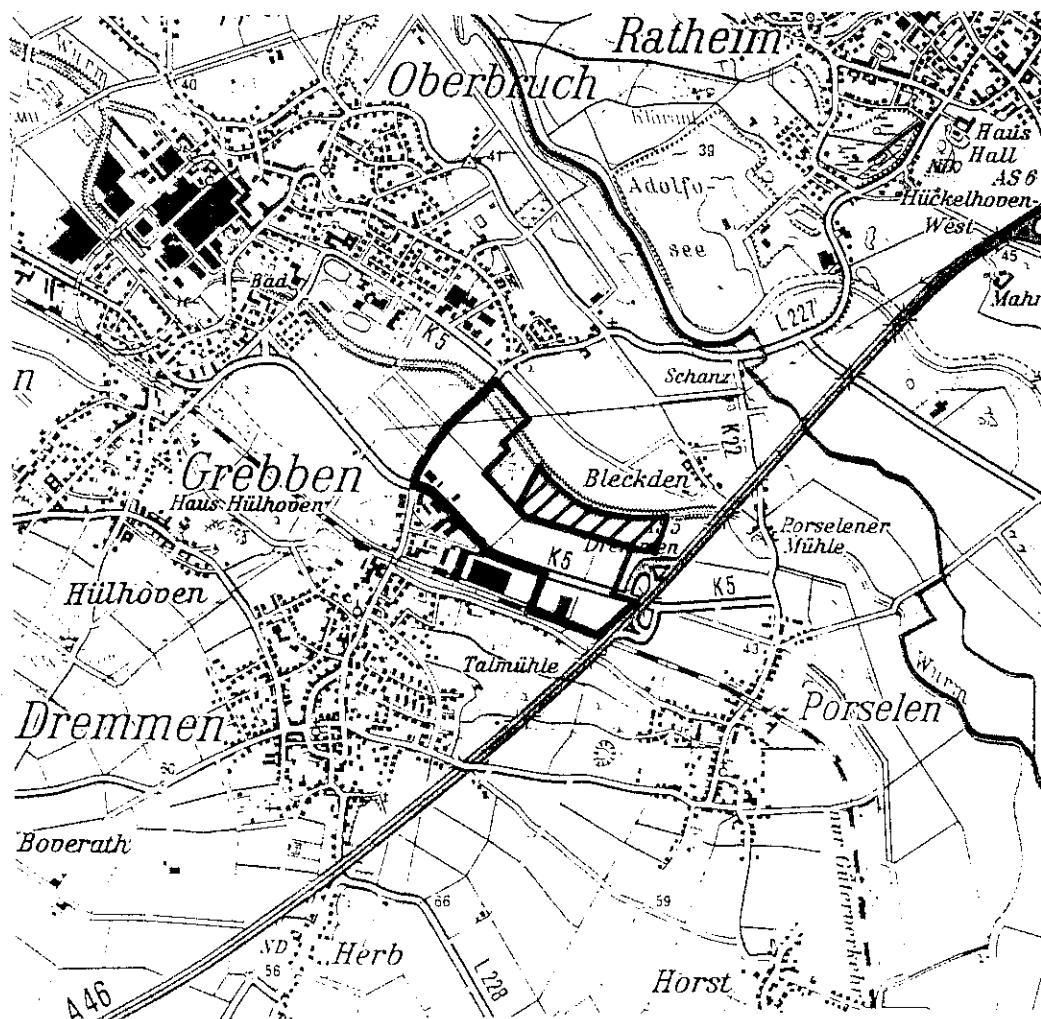


Begründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a "Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen"

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a wird das Bebauungsplangebiet erweitert. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 85.000 m². Im Süden wird das Plangebiet durch das Gebiet der 3. Änderung begrenzt und im Norden durch die Wurm. Im Westen durch die Kläranlage und im Osten durch die Autobahn A 46.



2. Veranlassung zur Planänderung

Veranlassung der Planänderung ist die Notwendigkeit, weitere Gewerbe- und Industriebetriebe zur Stärkung der städtischen Wirtschaftsstruktur anzusiedeln. Neben dem Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg und dem kleinen Gewerbegebiet im Südosten von Oberbruch, deren frei verfügbare Flächen nahezu aufgebraucht sind, steht für die Stadt Heinsberg lediglich das Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen zur Verfügung. Dieses Gebiet ist verkehrstechnisch optimal angebunden, da es in direkter Nähe zur Autobahnauffahrt der A 46 sowie zur Eisenbahntrasse Heinsberg-Lindern liegt. Für die Abwasserbeseitigung steht die Kläranlage Dremmen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zur Verfügung.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen und Rahmenbedingungen für das Gebiet

Gebietsentwicklungsplan

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt den Planungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Parallelverfahren wird eine Teilfläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Landschaftsschutz

Die Erweiterungsfläche liegt zur Zeit noch im Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Kreis Heinsberg.

Die Herausnahme des Planbereiches wird in diesem Verfahren beantragt.

Forstwirtschaft

Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

4. Inhalt der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Ortsteil Oberbruch -Bereich Bleckden- ist planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Zum Schutz dieses Wohngebietes sind die Gewerbe- und Industrieflächen in Zonen gegliedert. Die einzelnen Zonen sind jeweils als eingeschränkt nutzbares Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Der Grad der Einschränkung ergibt sich aus dem jeweiligen Abstand zum allgemeinen Wohngebiet.

Demgemäß sind die in den einzelnen Zonen in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Mbl. NW S. 744) in den entsprechenden Abstandsklassen aufgeführten Betriebe und Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten von der Zulässigkeit ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Ein Teilbereich im Westen des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Damit wird eine Abstufung der Nutzungen Kläranlage, Forstfläche landwirtschaftliche Fläche und Gewerbe- und Industriegebiet bewirkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Angleichung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 a wie folgt festgelegt: Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 9,0.

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Auf besondere Weise wirkt Lärm auf den Schlaf ein. Der Schlaf kann durch aktivierende Lärmreize, vor allem durch Schallpegelsprünge (wie z. B. Kfz-Lärm, Nachbarschaftslärm, lärmintensive Be- und Entladevorgänge) erheblich gestört werden. Nach den heutigen Erkenntnissen können Schlafstörungen bei einem durchschnittlichen Lärmempfindlichen durch Lärm weitgehend vermieden werden, wenn nachts der Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den vorgenannten Wert nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen.

Das Einhalten des vorgenannten Wertes von 35 dB(A) ist daher durch bauliche und technische Maßnahmen sicherzustellen.

...

Erschließung

Wie bereits dargestellt, ist das Gebiet großräumig über die A 46, die L 227 und die Eisenbahntrasse für den Güterverkehr verkehrsmäßig optimal angebunden.

Die Erschließung erfolgt über eine noch zu bauende Straße, die ausgehend von der Gladbacher Straße den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a erschließt.

Entwässerungsmöglichkeiten

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz vom 25.06.1995 muss Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Andererseits ist lt. RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten als stark belastet anzusehen. Die Beseitigung von stark verschmutztem Niederschlagswasser hat durch Sammeln und Ableitung zu einer Behandlungsanlage zu erfolgen. Eine Versickerung ist nach dem Runderlass möglich, wenn der Betreiber nachweist, dass das Niederschlagswasser nur gering verschmutzt ist. Da die sich zukünftig ansiedelnden Betriebe noch nicht bekannt sind, kann nicht von gering verschmutztem Niederschlagswasser ausgegangen werden. Entwässerungstechnisch kann das Gebiet an die vorhandene Regen- bzw. Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Der Planungsbereich und der darüber hinausgehende Landschaftsraum stellen sich als ausgeräumte Agrarfläche dar. Gliedernde und belebende Gehölzstrukturen fehlen im Planungsbereich ganz.

Die Wurm durchfließt den Landschaftsraum in einem stark ausgebauten, begradigten Trapezprofil. Beidseitige Dämme mit krautigen Uferböschungen begleiten den Gewässerlauf und sorgen für eine vollständige Entkopplung des Gewässerlaufes von seinen ursprünglichen Auenflächen. Ufergehölze sind nur vereinzelt vorhanden.

Breite Verkehrsachsen durchschneiden den Landschaftsraum. Zu benennen sind die südwestlich der Wurm geführte Kreisstraße K 5 sowie die Trassen der L 227 und A 46, die den Wurmlauf in nordöstlicher Richtung queren.

Die Flächen südlich und westlich des Plangebiets werden bereits heute von Gewerbe- und Industriebauten eingenommen.

Da, wie bereits unter Pkt. 2 beschrieben, es vorrangiges Planungsziel ist, gewerbliche Bauflächen an diesem infrastrukturell sehr günstigen Standort auszuweisen, erfolgen die landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Erzielung eines ökologischen Ausgleichs nahezu vollumfänglich außerhalb des Plangebietes. Hierzu stehen nördlich der Wurm gelegene Flächen zur Verfügung.

Grundlage der weiteren Planung ist das im Februar 1998 erstellte Biotopvernetzungs-konzept.

Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen wird öffentlich-rechtlich gesichert.

Hierzu wird noch ein entsprechende Fachgutachten erstellt.

5. Umweltbericht

Der gemäß § 2 a BauGB geforderte Umweltbericht wird erstellt sobald die Aussagen der Fachgutachten vorliegen.

6. Einzelhandelsausschluss

6.1. Standortstrukturen

Im Hinblick auf die Standortstrukturen des Einzelhandels ist festzustellen, dass der Kernort Heinsberg das Geschäftszentrum im Stadtgebiet ist, wobei zwei Schwerpunktbereiche maßgebend sind: die Innenstadt Heinsberg und das Gewerbegebiet Heinsberg.

Im Gewerbegebiet sind in der Vergangenheit Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten von nennenswertem Umfang entstanden, die sich auf die Innenstadt nachhaltig auswirken. Bereits Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre wurden Änderungen an dem bis dahin in den Außenbereichen bestehenden baurechtlichen Rahmenbedingungen vorgenommen. So wurde in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Standortbereichen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich ausgeschlossen, wobei den vorhandenen Betrieben Bestandsschutz für die ausgeübte Nutzung eingeräumt wurde.

Durch die konsequente Umsetzung dieser rechtlichen Vorgabe konnten unerwünschte, d. h. den städtebaulichen Zielsetzungen zuwiderlaufende Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wirksam verhindert werden.

Neben der Kernstadt Heinsberg ist der Stadtteil Oberbruch der Stadtteil mit den wichtigsten Einzelhandelsstrukturen und der höchsten Bevölkerungszahl. Der Oberbrucher Einzelhandel ist in der Lage, die Grundbedarfsdeckung mit Angeboten des kurz- und teilweise des mittel- und langfristigen Bedarfes sicherzustellen. Es ist jedoch festzustellen, dass infolge von Geschäftsaufgaben eine Ausdünnung des Einzelhandelsangebotes stattfindet.

Der Stadtteil Dremmen verfügt über einen Einzelhandelsbesatz, der sich auf die Nahversorgung ausrichtet. Hierdurch wird zum großen Teil die Versorgung älterer und nicht motorisierter Menschen sichergestellt.

6.2 Auswirkungen des Vorhandenseins von Einzelhandelsbetrieben

Durch die Ansiedlung des Einzelhandels im Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen würde Kaufkraft gebunden, die den zentralen Versorgungsbereichen vorenthalten bleibt.

Eine Ausweitung des innenstadtrelevanten Sortiments auf das Gewerbegebiet Dremmen würde die Attraktivität dieses Bereiches erhöhen und einen neuen Einkaufsstandort zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche Heinsberg, Oberbruch und Dremmen schaffen. Ein weiterer Abfluss von Kaufkraft in ein Gewerbegebiet würde auch die Angebotsvielfalt der Versorgungsbereiche gefährden und damit deren zentrale Versorgungsfunktion.

Darüber hinaus gefährdete dies die Ziele der Sanierung Innenstadt Heinsberg, zu der auch die Attraktivität dieses Bereiches als Einzelhandelsstandort gehört.

Eine weitere Verlagerung des Einzelhandelsangebotes von den Stadtteilen Dremmen und Oberbruch zu dem vom öffentlichen Nahverkehr ungünstig erschlossenen Gewerbegebiet Dremmen verschlechtere die Versorgungssituation der nicht motorisierten Bevölkerung drastisch, da der Nahversorgung die Existenzgrundlage entzogen würde.

Ferner wird mit dem Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen, indem die Kaufkraft der benachbarten mittelzentralen Versorgungsbereiche nicht weiter beeinträchtigt wird.

Im Gewerbegebiet Dremmen würden verkehrstechnische Probleme entstehen. Die Straßen würden mit Verkehr belastet, für den sie nicht konzipiert wurden.

Das vorhandene produzierende Gewerbe würde durch die zusätzlichen Verkehre stark beeinträchtigt, indem die Andienverkehre behindert würden und es dadurch zu Produktionsverzögerungen und -ausfällen kommen könnte.

Der Zubringer zur Autobahn A 46 würde über Gebühr belastet und könnte seiner Funktion nicht optimal dienen.

Dies gilt ebenso für den vorhandenen Kreisverkehr.

Nach dem Wegbrechen der Arbeitsplätze im Bergbau war es das Konzept der Stadt Heinsberg, das Gewerbegebiet Dremmen als einen zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln. Es ist gelungen, ein attraktives Gewerbe- und Industriegebiet, direkt an der Autobahn, zu schaffen, das vom produzierenden Gewerbe angenommen wurde. Einzelhandel in dem in Rede stehenden Bereich würde diesen innovativen Produktions- und Dienstleistungsstandort zerstören, da Investoren ausbleiben bzw. ihren vorhandenen Betrieb verlagern.

6.3. Maßnahmen

Um einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken und die Ziele der Sanierung der Innenstadt Heinsberg nicht zu gefährden, wurde bereits 1990 in den Gewerbe- und Industriegebieten in Heinsberg der Einzelhandel ausgeschlossen. In konsequenter Fortführung der Bestrebung zur Stärkung der Heinsberger Innenstadt gelang mit dem Umbau und der Neugestaltung der unteren und mittleren Hochstraße ein wichtiger Schritt zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität dieses Standortes.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch dient zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen nur noch als Fläche zur Ansiedlung von produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Das Gebiet soll nicht durch Nutzungen besetzt werden, die auch an anderen Standorten zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig bleiben sollen, solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Hierdurch wird das Ziel der Planung, den Einzelhandel einzuschränken, nicht beeinträchtigt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

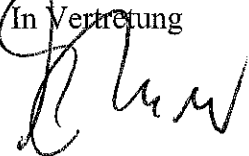
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Kosten für neue Erschließungsanlagen fallen nicht an.

Heinsberg, den 02.06.2003

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
In Vertretung



Knarren
Techn. Beigeordneter