Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a "Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen"

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a wird das bisherige Bebauungsplangebiet in östliche Richtung erweitert. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 60.000 qm. Im Süden wird das Plangebiet durch die Gladbacher Straße begrenzt und im Norden durch den Wirtschaftsweg auf Parzelle 94, Flur 19, Gemarkung Dremmen.

2. Veranlassung zur Planänderung

Veranlassung zur Planänderung ist die Notwendigkeit, zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe und damit zur Stärkung der städtischen Wirtschaftsstruktur geeignete Flächen anbieten zu können.
Neben dem Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg/Oberbruch und dem kleinen Gewerbegebiet im Südosten von Oberbruch, deren frei verfügbare Flächen nahezu aufgebraucht sind, verfügt die Stadt Heinsberg lediglich über das Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen. Dieses Gebiet ist verkehrstechnisch optimal angebunden, da es in direkter Nähe zur Autobahnauffahrt der A 46 liegt. Die Eisenbahntrasse Heinsberg-Lindern liegt in direkter Nähe. Die Kläranlage Dremmen grenzt an das rechtskräftige Bebauungsplangebiet Nr. 26 a "Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen". Somit bieten sich für eine weitere Gewerbe- und Industriegebietsausweisung im Gebiet der Stadt Heinsberg lediglich die freien Flächen zwischen dem bestehenden Gewerbe im Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen, der L 227, der Wurm und der A 46 an.

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. Somit entspricht die Bebauungsplanänderung der landesplanerischen Zielsetzung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven stellt den Planungsbereich als "Gewerbliche Baufläche" dar.

...

Landschaftsschutz

Die Erweiterungsfläche liegt zur Zeit noch im Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Kreis Heinsberg.
Besonders schützenswerte oder direkt geschützte Biotope, d. h. Biotope im Sinne des § 20 c Bundesnaturschutzgesetz, § 62 Landschaftsgesetz oder solche, die bereits vom Biotopkataster der LÖLF erfasst wurden, liegen auch nicht im Planungsgebiet.
Die Herausnahme des Planungsgebietes aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung wurde im Zuge des 13. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven - Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Baufläche - durch die Bezirksregierung Köln in Aussicht gestellt.

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 bebaute Bereich jenseits der Eisenbahntrasse an der Sootstraße ist planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Zum Schutz dieses Wohngebietes sind die Industrieflächen in Zonen gegliedert. Die einzelnen Zonen sind jeweils als eingeschränkt nutzbares Industriegebiet ausgewiesen. Der Grad der Einschränkung ergibt sich aus dem jeweiligen Abstand zum allgemeinen Wohngebiet.
Demgemäß sind die in den einzelnen Zonen GE und GI in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MbI. 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.

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, vor allem im Hinblick auf das Einschlafen, Wiedereinschlafen und die Schlafqualität. Der Einschlafvorgang 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 eine 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.

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 a wird durch die Planstraße A mit ihrem Wendehammer erschlossen. Die Erweiterungsfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a grenzt an den vorgenannten Wendehammer und wird durch diesen erschlossen. Ein weiterer Aufschluss der Fläche ist nicht vorgesehen, um auch Betrieben mit größerem Flächenbedarf Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

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 Niederschlagswaser 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 südwestlich 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.

Maßnahmen zum Ausgleich entstehender Beeinträchtigungen/Maßnahmen zur Landschafts- und Gewässerentwicklung außerhalb des Plangebietes

Da ein dringender Handlungsbedarf für ein Gesamtkonzept zur Raum- und Landschaftsentwicklung im Raum Oberbruch-Dremmen-A46 bestand, wurde im Vorfeld der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a ein Konzept zur "Biotopentwicklung im Umfeld des Gewerbe- und Industriegebietes Dremmen" durch das "Büro für Landschaftsgestaltung Ute Rebstock", Heinsberg-Karken, erarbeitet. Die Inhalte und Ergebnisse des Konzeptes bilden die Grundlage für die Konfliktanalyse und die Erarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen für die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden vollumfänglich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flächen ausgeführt, die im Eigentum der Stadt Heinsberg stehen.
Die Sicherung und Durchführung der entsprechenden Maßnahmen wird öffentlich-rechtlich gesichert.

...

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Kosten für neue Erschließungsanlagen fallen nicht an.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Erweiterungsbereiches	ca.	60.000 qm
Verkehrsfläche	ca.	5.560 qm
Baugebietsfläche	ca.	54.440 qm

Heinsberg, den 16.02.1999

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Knarren)
Techn. Beigeordneter