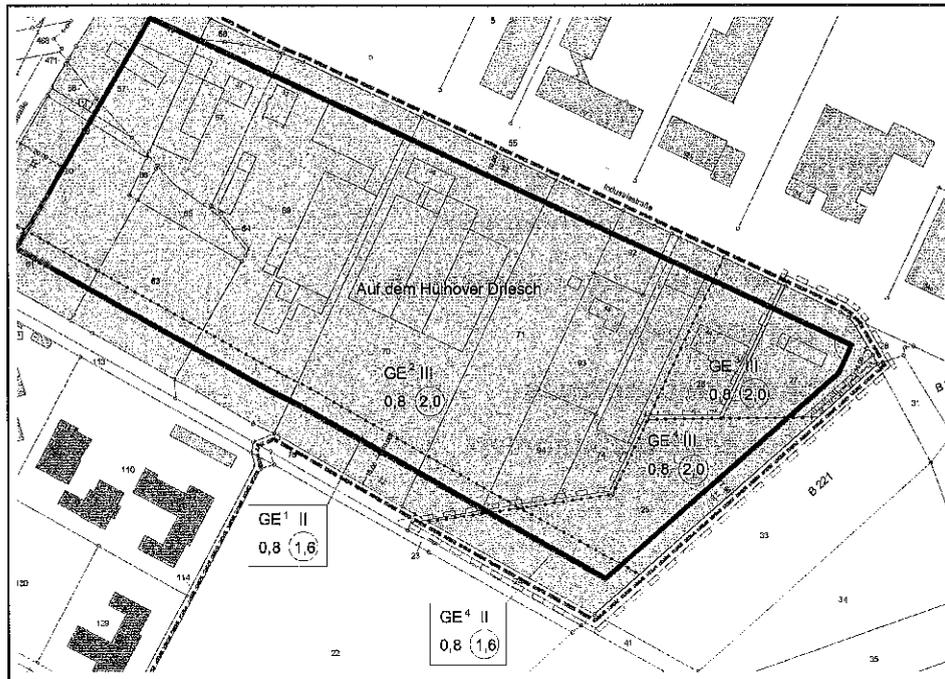


STADT HEINSBERG



Begründung zum Entwurfsbeschluss zur
12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
Heinsberg – „In der Herrenheide“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorgaben**
 - 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich**
 - 1.2 Regionalplan**
 - 1.3 Flächennutzungsplan**
 - 1.4 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand**
 - 1.5 Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Planung**
 - 2.1 Allgemeine Erläuterung der Planung**
 - 2.2 Erschließung**
 - 2.3 Bebauung**
- 3. Planinhalt**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 4. Entwässerungsmöglichkeiten**
- 5. Eingriffe in Natur- und Landschaft**
- 6. UVP / Umweltbericht**
- 7. Einzelhandelsausschluss**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**

1. Vorgaben

1.1 Lage und Größe des Plangebiets, Geltungsbereich

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 soll die bestehende gewerbliche Nutzung zwischen der Industriestraße und der Bahnlinie bis zur B221 erweitert werden.

Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 0,572 ha. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke, im Norden durch die Industriestraße, im Westen durch die gewerbliche Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 19 und im Osten durch den Dammkörper der Bundesstraße B 221 begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst zwei Flächen in der Gemarkung Schafhauen, Flur 17, Nr. 95 und 96.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan ist die südlich der Wurm bis zur Eisenbahntrasse gelegene Fläche zwischen der B 221n und der Unterbrucher Straße als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt die östliche Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 19 an der B 221 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Parallelverfahren soll diese in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden.

1.4 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand

Die Erweiterungsflächen werden derzeit als Grünland genutzt.

1.5 Ziel und Zweck der Planung

Veranlassung der Planänderung ist es, die verbliebene Restfläche zwischen der heutigen gewerblichen Nutzung und dem Dammkörper der Bundesstraße B221 einer

sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen und der Nachfrage nach weiteren gewerblichen Flächen in diesem Bereich gerecht zu werden.

2. Planung

2.1 Allgemeine Erläuterung der Planung

Der Plan der 12. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich den nord-östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 ‚In der Herrenheide‘. Der Änderungsbereich ist mit einer Randsignatur gekennzeichnet. In den übrigen Bereichen gelten die Festsetzungen und Verordnungen der ursprünglichen Fassungen fort.

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 soll die gewerbliche Nutzung in östlicher Richtung bis an die B 221 erweitert und optimiert werden.

Die Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass im Bereich des GE¹, GE² und GE³ wird beibehalten. Die Erweiterungsfläche erhält die Baugebietsbezeichnung GE⁴ auf der Grundlage des Abstandserlasses 2007.

2.2 Erschließung

Die neuen Bauflächen werden über eine Zuwegung parallel zur B221 im Bereich der Einmündung der Kuhlertstraße in die Industriestraße erschlossen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz

Aus Immissionsschutzgründen ist das Gewerbegebiet in Zonen gegliedert. Die einzelnen Zonen sind jeweils als eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Grad der Einschränkung ergibt sich aus dem jeweiligen Abstand zum allgemeinen Wohngebiet. In Richtung der Ortslage Schafhausen bzw. der Bebauung an der Kuhlertstraße wirkt der Damm der B 221 als Immissionsschutzwall.

Demgemäß sind die in den einzelnen Zonen in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-

schutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (Mbl.Nr. 29 S. 659ff.) 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. Im Bereich der bestehenden Gliederung der Gewerbegebiete GE¹ –GE³ gelten die Fassungen der Abstandserlasse aus den Jahren 1982 bzw. 1990 fort.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 angeglichen und wie folgt festgelegt: Grundflächenzahl GRZ 0,8, Geschossflächenzahl GFZ 2,0 bei einer II bzw. III-geschossigen Bauweise.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, parallel zum Damm der B221, soll ein 7,5 m breiter von Bebauung freizuhalten Bereich festgesetzt werden. Dieser Bereich ist zur Aufrechterhaltung des Dammes als Leitstruktur für den Vogel- und Fledermausflug von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Entwässerungsmöglichkeiten

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz 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 der Industriestraße angeschlossen werden.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 21 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Heinsberg- „In der Herrenheide“ ermittelt worden.

Unter den vorgenannten Vorgaben wird hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Kompensation von ca. 13 % im Planungsgebiet erreicht. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 17.530 Punkten soll über das Ökokonto der Stadt Heinsberg ausgeglichen werden. Der Ausgleich über das Ökokonto bietet sich an, weil der Eingriff in eine wenig wertvolle Restfläche in einer vorbelasteten Umgebung erfolgt und somit an den Ausgleich keine hohen oder spezifischen naturschutzfachlichen Ansprüche zu stellen sind.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) /Umweltbericht

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Gemäß § 3a UVPG ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll ei-

ne Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau einer Industriezone im bisherigen Außenbereich ist gem. Nr. 18.5 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Gem. § 17 Satz 2 UVPG entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde ein Umweltbericht erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die der Begründung beigelegt sind.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Heinsberg – In der Herrenheide“ wurden nachfolgende Ergebnisse zusammenfassend dargestellt. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen, die zur Vermeidung einer Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen erforderlich sind (oder unter bestimmten Bedingungen sein können). Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind striktes Recht und unterliegen daher nicht der Abwägung.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden insgesamt 35 Arten auf eine Betroffenheit durch das Planungsvorhaben untersucht. Dabei handelte es sich um 8 Säugetierarten (davon 6 Fledermausarten) und 29 Vogelarten. 3 Arten wurden als potentiell betroffen ermittelt. Sie verteilen sich auf folgende systematische Gruppen:

Säugetiere: Zwergfledermaus

Vögel: Baumpieper, Kuckuck

Die mögliche Betroffenheit der Vogelarten ergibt sich aus dem Umstand, dass Lebensstätten im Planungsgebiet bzw. seinem direktem Umfeld (wenn auch mit nur geringer Wahrscheinlichkeit) vorkommen können. Dagegen wird die Grundlage für die Betroffenheit der Zwergfledermaus erst durch die Errichtung neuer Gebäude in diesem Bereich geschaffen.

Diese Gebäudefledermäuse beziehen Neubauten oft schon vor deren Fertigstellung.

Für die betroffenen Arten wurden vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Zudem wurden Möglichkeiten der Projektgestaltung mit positiven Auswirkungen auf den Artenschutz dargestellt.

Im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 soll im Wesentlichen das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet nach Südosten erweitert werden. Die Bestandsaufnahme des Umweltzustands zeigt, dass durch die geplante Überbauung der vorhandenen Freiflächen keine landschaftlich oder ökologisch besonders wertvollen Strukturen betroffen sind. Vielmehr wird eine naturschutzfachlich wenig bedeutsame Restfläche in einer vorbelasteten Umgebung der gewerblichen Nutzung zugeführt. Der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soll durch geeignete Maßnahmen gering gehalten werden. Hierzu wurden Vorschläge ausgearbeitet. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden über das Ökokonto der Stadt Heinsberg kompensiert. Die Belange des Artenschutzes werden durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand sind bei Realisierung der Planung keine erhöhten umweltbedingten außergewöhnlichen Beeinträchtigungen für den Menschen oder für Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Stadt Heinsberg überwacht das Planungsgebiet auf erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitplanänderung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. Einzelhandelsausschluss

Bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ‚In der Herrenheide‘ wurden im gesamten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang als „Annexhandel“ zugelassen. Den bereits seinerzeit bestehenden Einzelhandelsbetrieben wurde Bestandsschutz eingeräumt.

Der generelle Einzelhandelsausschluss im Bebauungsplan Nr. 19 soll nunmehr im Bereich der 12. Änderung in einen Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevan-

ter Sortimente geändert werden. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollen jedoch zulässig werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Rat der Stadt Heinsberg am 02. Mai 2012 beschlossen. Dieses sieht als zentralen Versorgungsbereich die Innenstadt von Heinsberg sowie die Nahversorgungszentren in Oberbruch und Dremmen vor. In der Heinsberger Sortimentsliste werden zentren- und nahversorgungsrelevante sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente definiert. Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, werden Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche getroffen.

Die Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgten gemäß den Ausführungen zum vorgenannten Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Diese kommt zum Ergebnis, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen sind, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind. Für branchenübliche zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sollen bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche allgemein zulässig werden.

Ein genereller Einzelhandelsausschluss, wie er in der Zeit im Bebauungsplan Nr. 19 derzeit gilt, ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nicht notwendig. Vielmehr wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgestellt, dass das Gewerbegebiet Ergänzungsfunktionen im nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten übernehmen kann, ohne in Konkurrenz zur Innenstadt zu treten.

Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind für Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Hiermit werden für entsprechende Betriebe sinnvolle und städ-

tebaulich verträgliche Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet, ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

Heinsberg, den 06.02.2014

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor