



# STADT HEINSBERG

Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 25 - Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße  
Frühzeitige Beteiligung der Bürger



Hinweis:

Die nachfolgende Präsentation stellt die Planunterlagen nur auszugsweise dar. Die vollständigen Planunterlagen finden Sie im Planungs- und Beteiligungsserver der Stadt Heinsberg unter nachfolgendem Link:<https://www.o-sp.de/heinsberg/plan?pid=44495>

# **Verfahrensablauf**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „ Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße“

**Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 27.01.2020**

## **Frühzeitige Beteiligung:**

- der Öffentlichkeit 21. April – 22. Mai 2020  
und frühzeitige Beteiligung der Behörden (10.02.-13.03.2020)

anschließend: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- Beteiligung Öffentlichkeit
- Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
und Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplanes

**Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss)**

Nach Offenlage: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

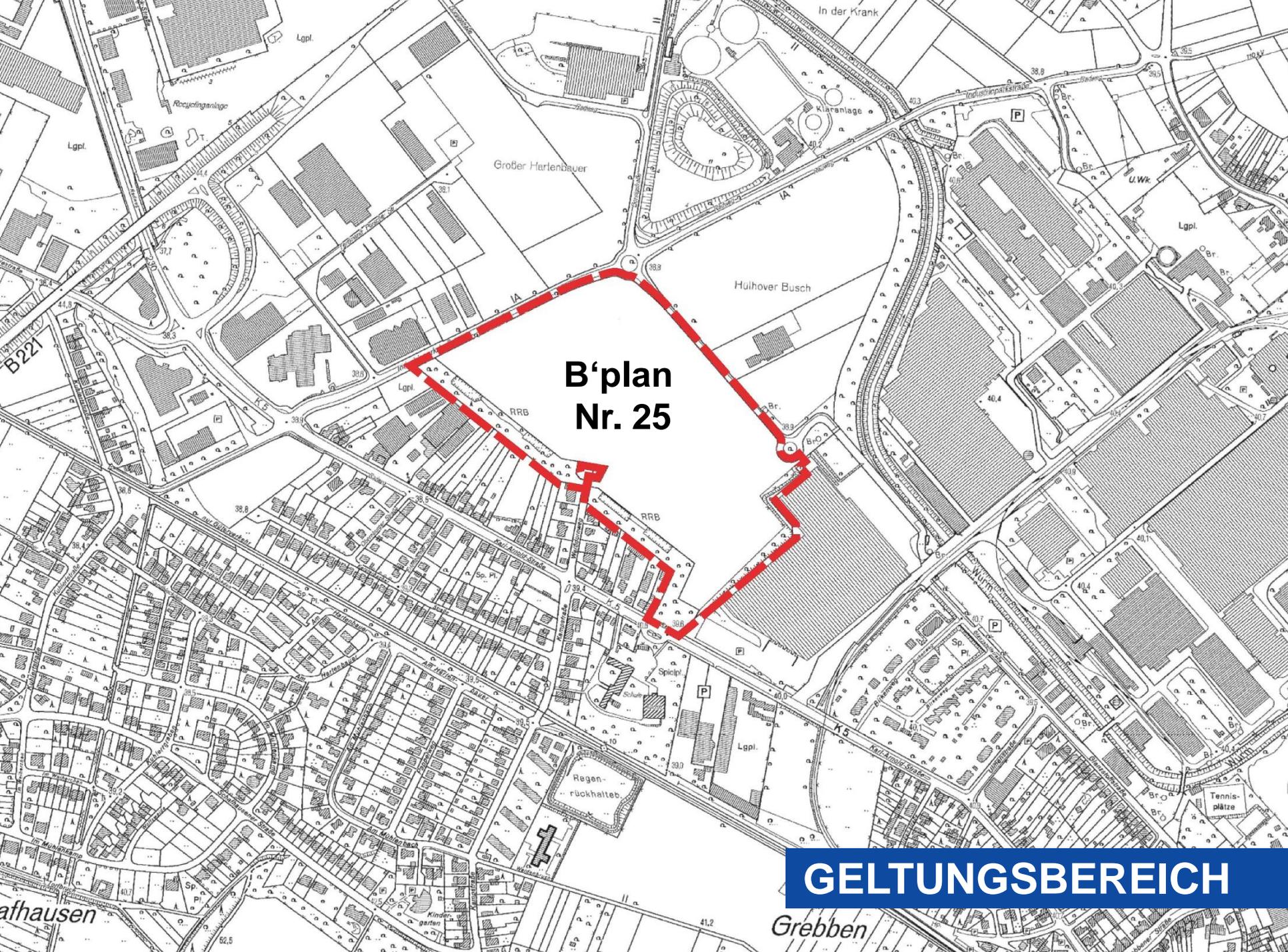
- Erneute Beteiligung Öffentlichkeit
- Erneute Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
und Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplanes

**Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (Rat)**

**Bekanntmachung und Rechtskraft**



**LUFTBILD**



**B'plan  
Nr. 25**

**GELTUNGSBEREICH**

afhausen

Grebber



**Gewerbliche  
Bauflächen**

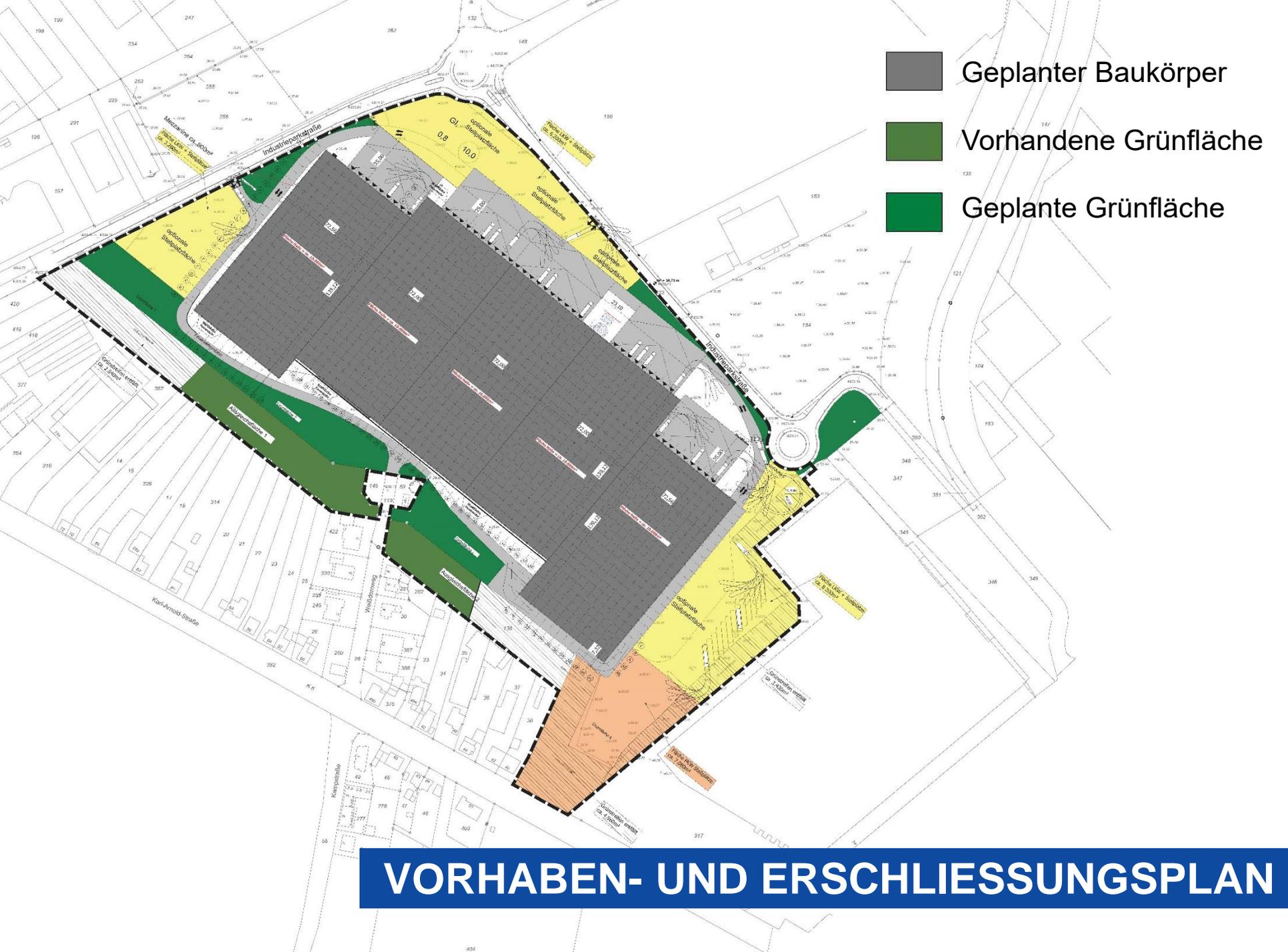
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**



## Festsetzungen innerhalb des heute gültigen Bebauungsplanes

- nahezu flächendeckende überbaubare Flächen
- keine Höhenbeschränkungen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 20b 17. ÄND.**



Geplanter Baukörper



Vorhandene Grünfläche



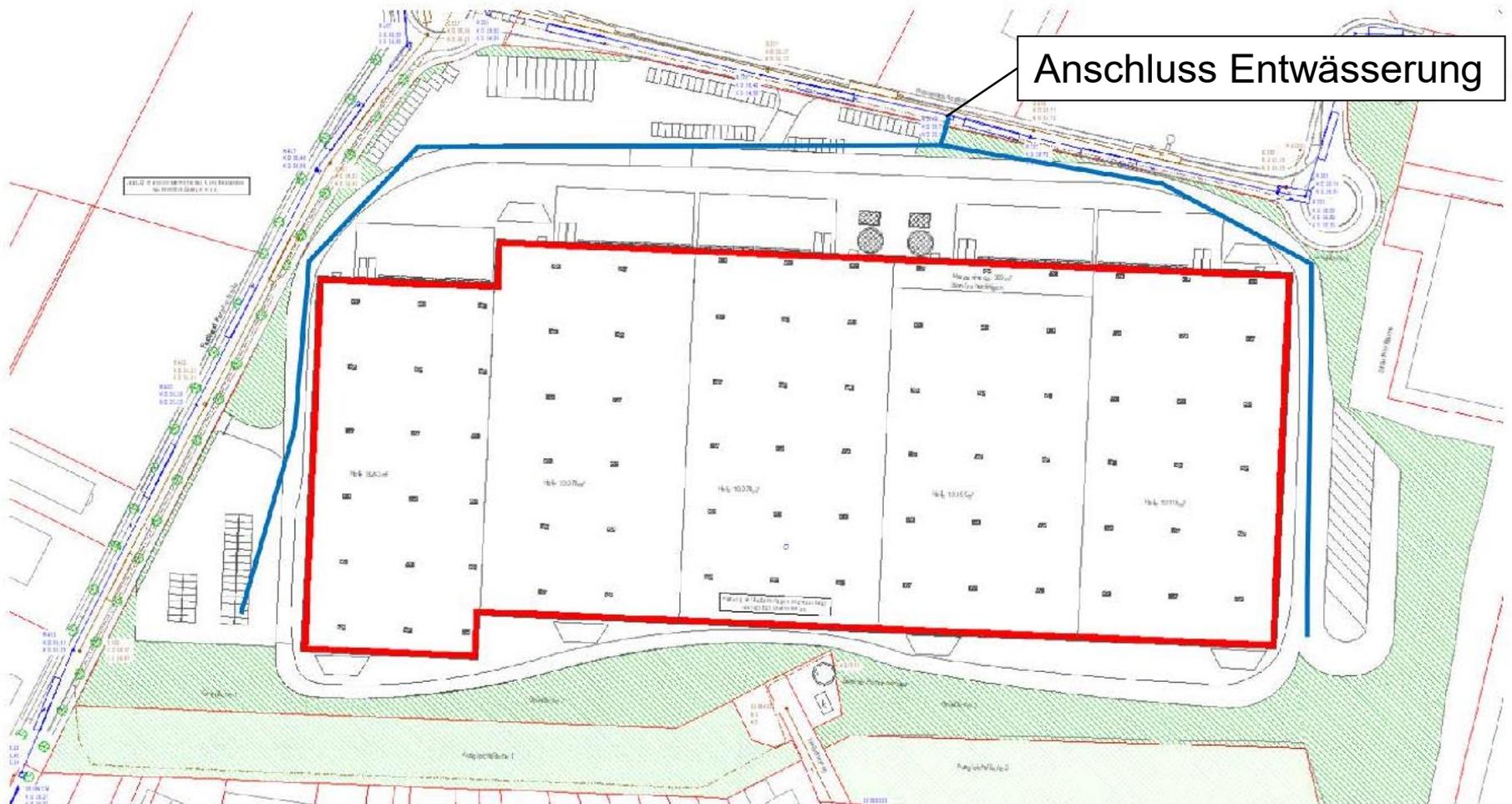
Geplante Grünfläche

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



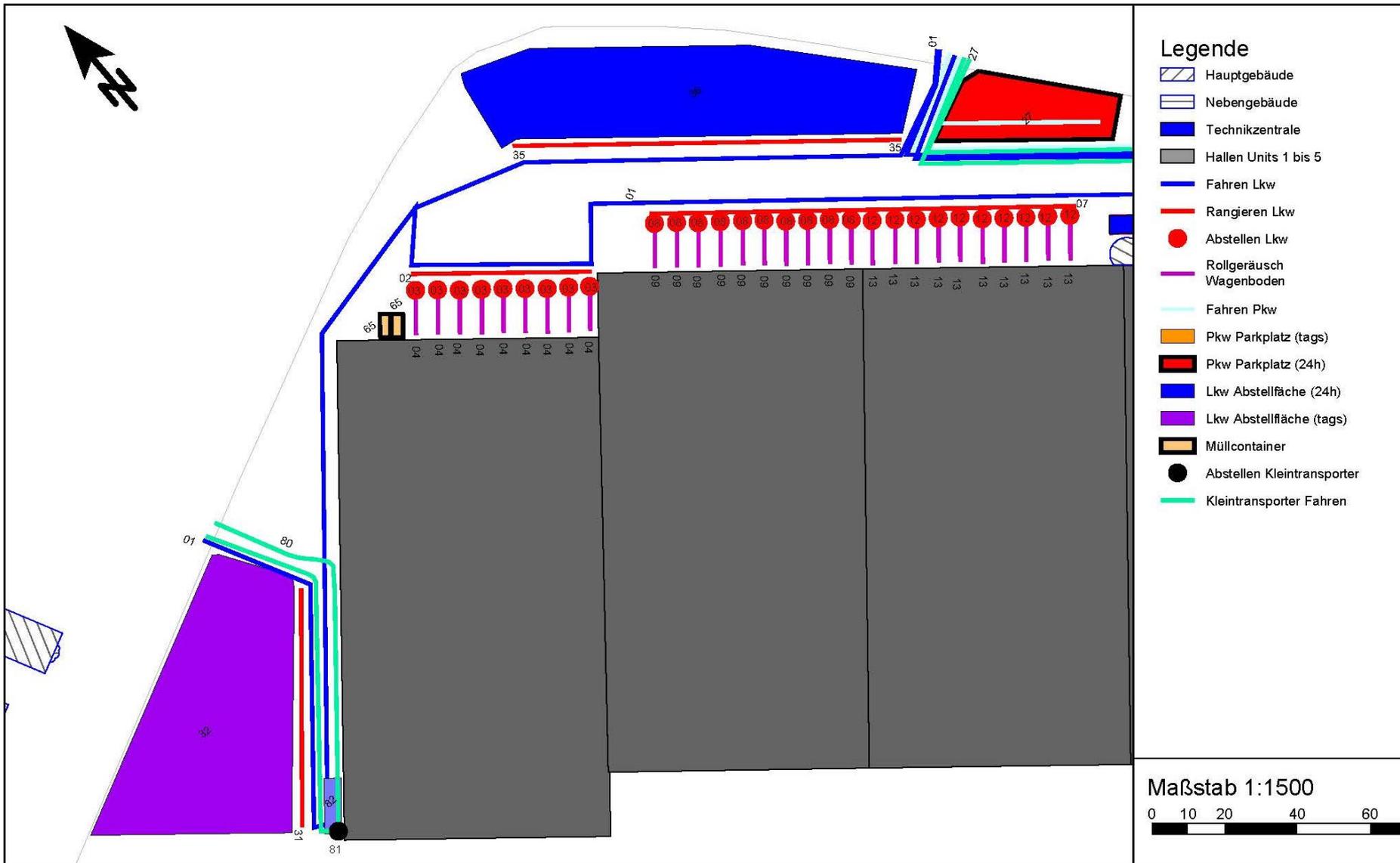
Nordost-Ansicht

- ca. 870 Kfz-Fahrten pro Tag bei 1-Schicht-Betrieb, davon 338 LKW-Fahrten u. 491 PKW-Fahrten im Beschäftigtenverkehr
- für den Schwerlastverkehr wird angenommen, dass die Anbindung über die B221 erfolgt, um die Verkehrsbelastung der Karl-Arnold-Straße möglichst gering zu halten.
- an keinem der untersuchten Knotenpunkte wird die Qualitätsstufe C überschritten (Wartezeiten unter 15 Sek.)
- die Straßenquerschnitte sind ausreichend dimensioniert
- ein 2-Schicht oder 3-Schicht Betrieb führt zu keiner Verschlechterung



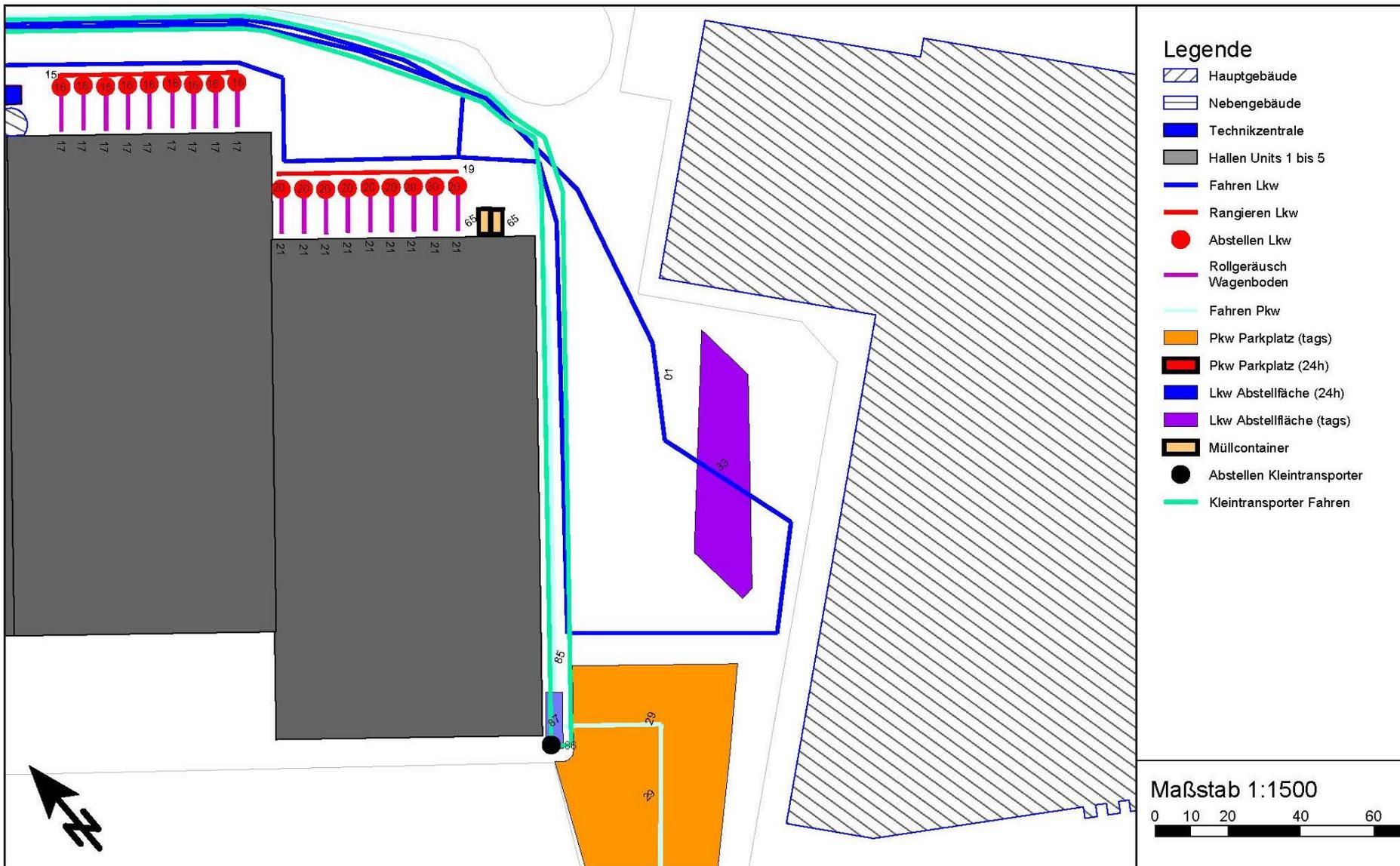
Schema Entwässerungskonzept Variante 1

**ENTWÄSSERUNG**

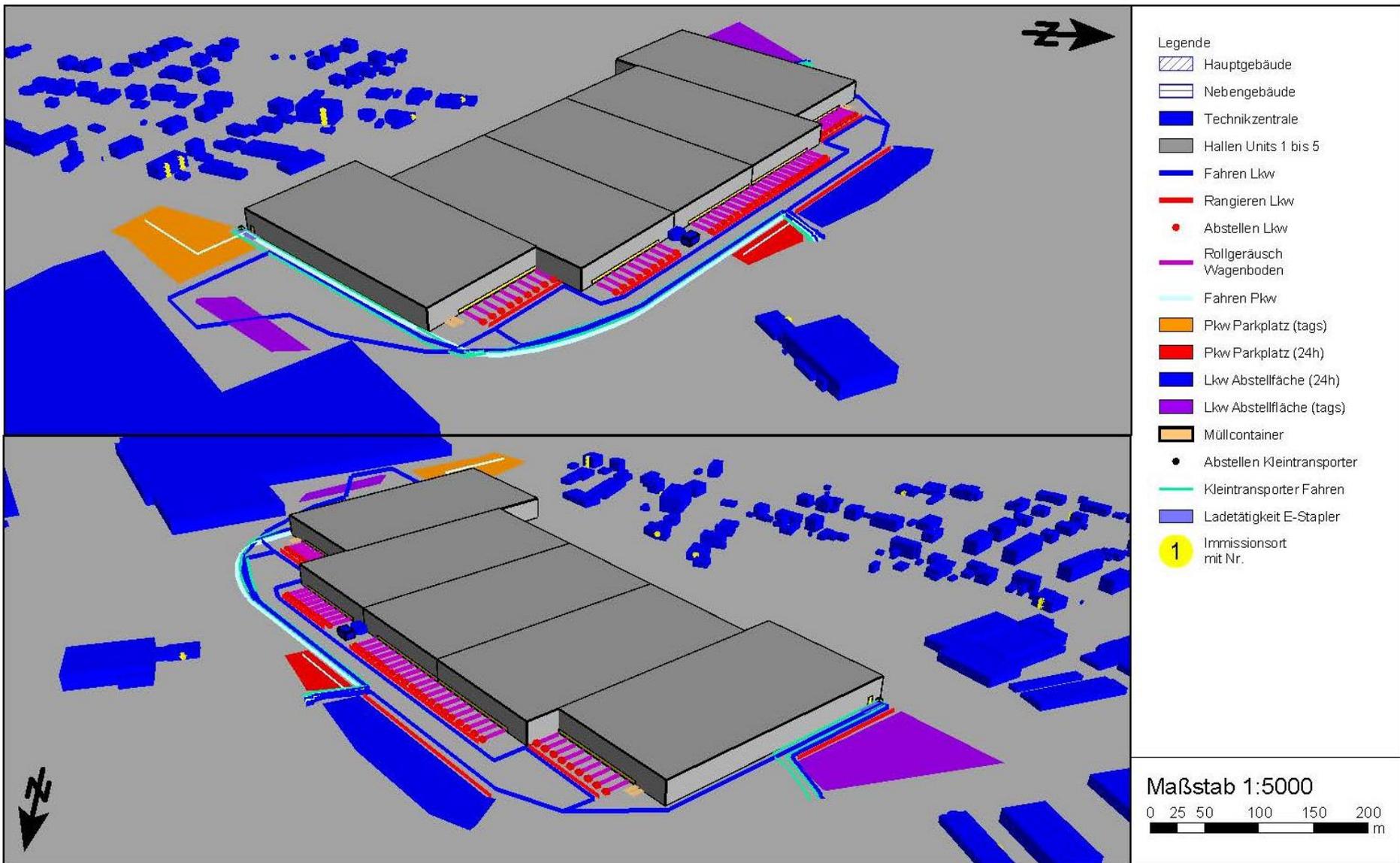


Darstellung der Lärmquellen nordwestlicher Bereich

**LÄRMIMMISSIONEN**

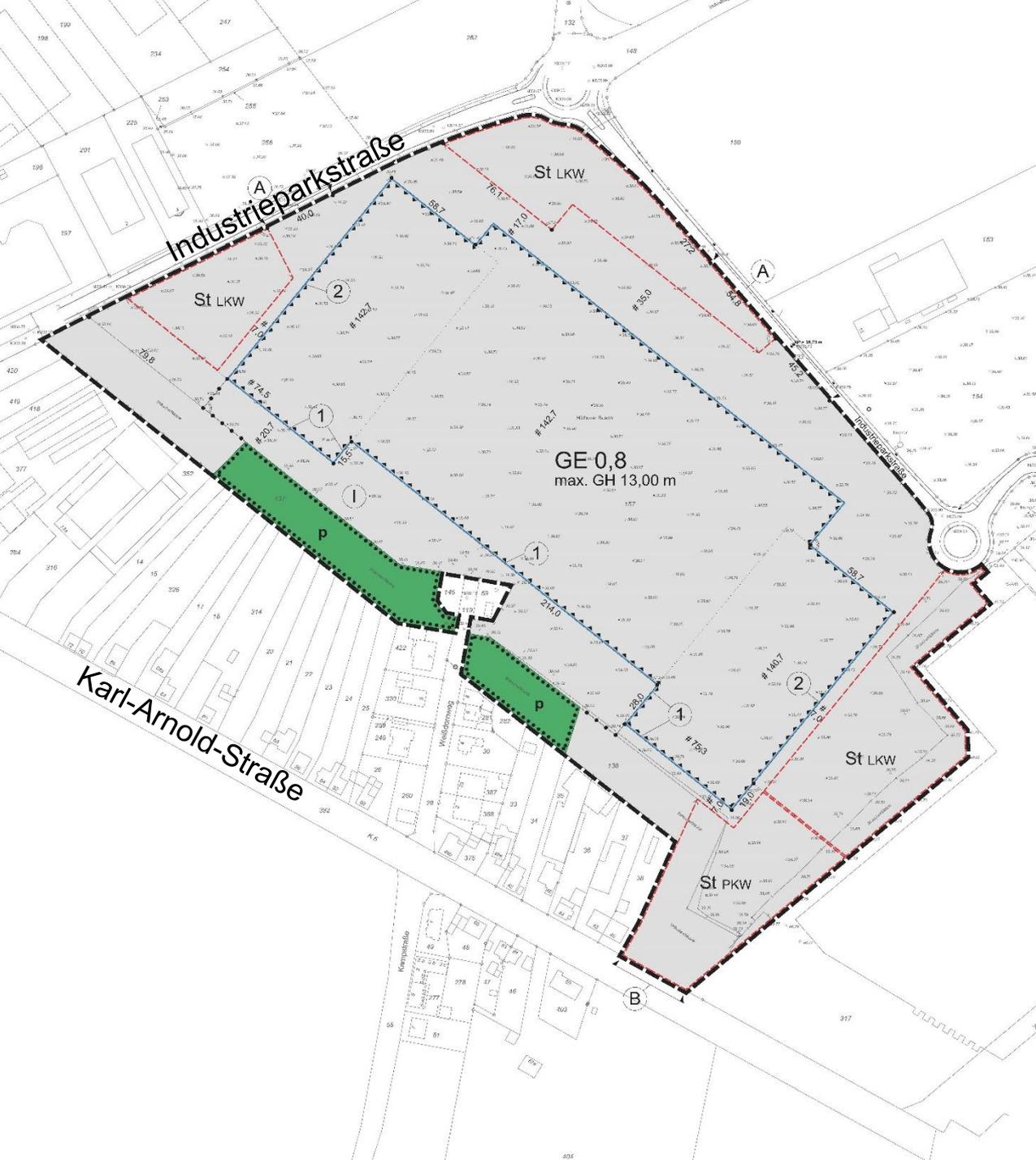


Darstellung der Lärmquellen südöstlicher Bereich



Lärmquellen in der isometrischen Darstellung

**LÄRMIMMISSIONEN**



## Festsetzungen



Überbaubare Flächen



Flächen für den ruhenden Verkehr

GE

Gewerbegebiet

0,8

max. Grundflächenzahl

max. GH  
13,00

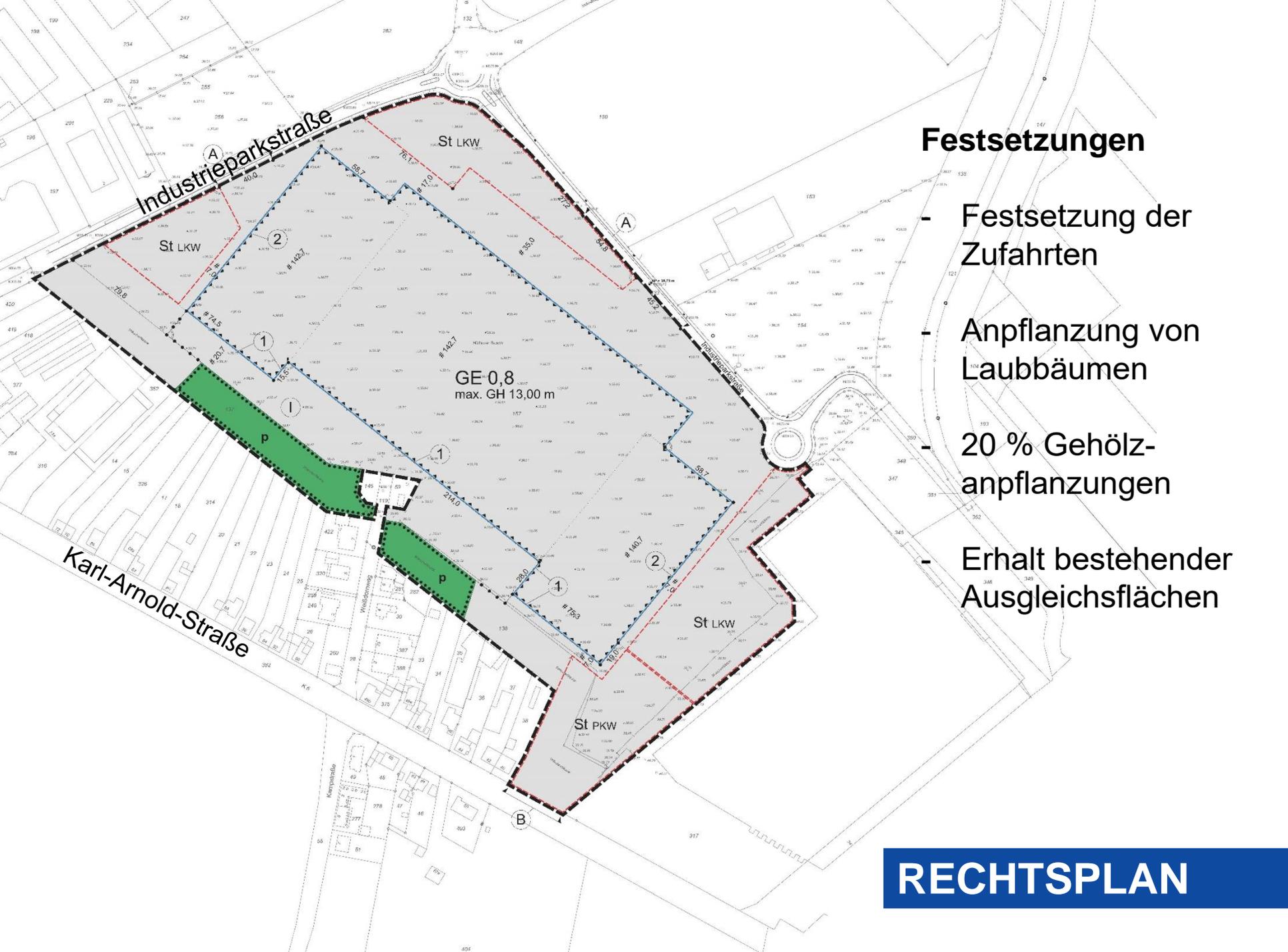
max. Gebäudehöhe

**RECHTSPLAN**

# Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind folgende Betriebe und Nutzungen zulässig:
- Betriebe für Anlagen zur Herstellung von Geräten zur Klimaregulierung und Luftbehandlung
  - Betriebe für Anlagen des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
  - Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und die dafür notwendigen Lagerhäuser
  - Flächen für Büro- und Verwaltungsräume.
- 1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB abweichend von den unter 1.1 genannten Betrieben und Nutzungen auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig.
- 1.4 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes sowie der unter 1.1 und 1.2 genannten Betriebe als untergeordnete Nutzung zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den vorgenannten Betrieben stehen. Die Verkaufsstätte muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs deutlich untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf höchstens 150 m<sup>2</sup> pro 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche betragen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Heinsberger Liste (siehe E Heinsberger Liste) zu entnehmen.



## Festsetzungen

- Festsetzung der Zufahrten
- Anpflanzung von Laubbäumen
- 20 % Gehölz-anpflanzungen
- Erhalt bestehender Ausgleichsflächen

**RECHTSPLAN**

## Fortsetzung der Festsetzungen

- Ausschluss von LKW-Ladevorgängen in ① und ②
- Ausschluss von Ladevorgängen für Kleintransporter in ①
- Begrenzung der Nutzungsansätze und Frequentierungen gemäß Lärmgutachten
- Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Lärmgutachten
- Begrenzung der Lüftungstechnischen Außenaggregate
- Begrenzung der Ablüfte und Gerüche

## Maßnahmen zum Artenschutz

- Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (01.10. – 28.02.)
- ansonsten fachkundige Begleitung
- bei der Beleuchtung der Baustelle Verzicht auf helle Lampen mit hohem UV-Anteil
- Verhinderung von Tierfallen
- Abstrahlung der Beleuchtung Richtung Gehölze und Wurmtal ist zu minimieren

An aerial photograph of a suburban area. In the center is a large, rectangular, light-brown field. Surrounding the field are various buildings, including houses and larger commercial structures. There are roads, parking lots, and green spaces. The text is overlaid on the field and surrounding areas.

**VIELEN DANK  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

**DIPL. ING. UWE SCHNUIS**