



**STADT HEINSBERG
DER BÜRGERMEISTER**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 25
,GEWERBEANSIEDLUNG
INDUSTRIEPARKSTRASSE‘**

BEGRÜNDUNG

Stand 24. November 2020

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 ,Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße‘

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Ausgangssituation

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Lage und Umgebung

2. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3. Ziel und Zweck der Planung

- 3.1 Anlass der Planung
- 3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

4. Inhalte der Planung

4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

- 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.1.4 Stellplätze
- 4.1.5 Anschluss an die Verkehrsflächen
- 4.1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 4.1.7 Grünordnung
- 4.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

4.3 Verkehrliche und technische Erschließung

- 4.3.1 Verkehrliche Erschließung
- 4.3.2 Technische Erschließung

- 4.4 Ausgleichsmaßnahmen
- 4.5 Artenschutzbelange

5. Kennzeichnung und sonstige Hinweise

6. Durchführungsvertrag

7. Flächenbilanz

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Gesetzen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
 - 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
 - 2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser
 - 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
 - 2.1.5 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.1.8 Zusammenfassende Umweltauswirkungen
- 2.2 Entwicklungsprognosen
 - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 2.3.1 Standort
 - 2.3.2 Planinhalt

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Grundlagen und technische Verfahren
- 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.3 Zusammenfassung

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 ‚Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße‘ der Stadt Heinsberg liegt innerhalb der Flur 1, Gemarkung Oberbruch und umfasst die Flurstücke 136, 137 und 157.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Industrieparkstraße, im Nordosten von einem Abzweig der Industrieparkstraße und im Südosten von dem Werksgelände des Industrieparks Oberbruch (IPO) begrenzt. Die bestehenden Ausgleichsflächen nördlich der Grundstücke an der Karl-Arnold-Straße werden in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 11,6 ha. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des städtischen Gewerbe- und Industriegebietes. Ursprünglich war beabsichtigt, das Plangebiet und nördlich angrenzende Flächen für einen Industrie- und Gewerbebetrieb als Erweiterung des östlich angrenzenden IPO-Werksgeländes vorzusehen. Im Rahmen der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20b ‚Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg‘ wurde die zusätzliche Verkehrsfläche des Abzweigs der Industrieparkstraße festgesetzt, um die Flächen zu gliedern und um an diesem Standort kleinteiligere Ansiedlungen zu ermöglichen.

Südwestlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von 70 - 170 m die Karl-Arnold-Straße. Im südöstlichen Eckbereich grenzt das Plangebiet mit einer ca. 3.449 m² großen trapezförmigen Fläche unmittelbar an die Karl-Arnold-Straße. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine kleine Waldfläche. Die Bebauung der Karl-Arnold-Straße entspricht von der Art der Nutzung einem Mischgebiet und damit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20b. Die rückwärtigen Gartenflächen wurden als Gewerbegebiete festgesetzt. Nordöstlich dieser Gartenflächen liegt auf gesamter Länge eine 25 m breite Ausgleichsfläche, die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20b bepflanzt wurde. Innerhalb dieser Ausgleichsfläche wurden zur Entwässerung des Gewerbe- und Industriegebietes vier Rigolen-Mulden-Systeme angelegt, die jedoch aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht genutzt werden können.

In gerader Verlängerung der Kampstraße führt von Süden aus der Weißdornweg bis an die Grenze des Plangebietes und wird mit einer einfachen Wendeanlage abgeschlossen. Unmittelbar östlich der Wendeanlage befindet sich eine Fläche für die Abwasserbeseitigung und eine Trafostation.

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Gehölzanpflanzungen mit stärkerem Baumholz, die zur Abgrenzung des Industrieparkes Oberbruch angepflanzt wurden. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20b und sollen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden. Ansonsten werden die Flächen des Plangebietes intensiv ackerbaulich genutzt. Lediglich im Nordwesten befindet sich ein nicht befestigter Feldweg, der von zwei kleineren Gehölzpflanzungen begleitet wird.

Ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes verläuft in einem Bogen die begradigte und eingedeichte Wurm mit einem Gehölzstreifen auf der Westseite. Innerhalb des Wurmbogens befindet sich die IPO-Kläranlage.

Das Plangebiet ist über den Abzweig der Industrieparkstraße, die Industrieparkstraße selbst und über den westlichen Abschnitt der Karl-Arnold-Straße optimal an die B 221 und somit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die vorgenannten Straßen sind in ihrem Querschnitt ausreichend ausgebaut, um das zukünftige Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle ‚Oberbruch Hartenbauer‘ an der Karl-Arnold-Straße in ca. 500 m Entfernung für die Buslinien 401 und 402 in halbstündlichem bis stündlichem Takt an das Netz des Aachener Verkehrsverbundes angebunden. In ca. 1,5 km Luftlinie befindet sich der Bahnhofpunkt Heinsberg-Oberbruch. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Aachen und Mönchengladbach.

2. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als ‚Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen‘ (GIB) dar.

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg

stellt das Plangebiet und die südlich angrenzenden Ausgleichsflächen als gewerbliche Bauflächen dar. Die unmittelbar südwestlich angrenzenden Flächen werden im westlichen Abschnitt als Grünflächen, im östlichen Abschnitt als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Landschaftsplan

Die Flächen im Bereich des Wurmbogens und die westlich angrenzenden Flächen werden im Landschaftsplan II/4 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Diese Flächen schließen bis auf eine kleine Teilfläche an die südöstlich gelegenen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes an.

Hochwasser

Gemäß der Karte des Überschwemmungsgebietes der Wurm der Bezirksregierung Köln, Stand 2016, liegen die Flächen nicht im Überschwemmungsbereich der Wurm. Aufgrund der angrenzenden Dämme und der Leistungsfähigkeit des ausgebauten Flussbettes konnte das Überschwemmungsrisiko durch die Wurm weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Flächen liegen jedoch derzeit vollumfänglich in einem Bereich, der rechnerisch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet werden kann. Der Hochwasserschutz ist eigenverantwortlich durch den Eigentümer zu erbringen.

Das Überschwemmungsgebiet der Wurm wurde inzwischen neu ermittelt und liegt in einem behördeninternen Entwurf vor. Danach befindet sich das Plangebiet überhaupt nicht mehr in einem Überflutungsgebiet.

Grundwasser

Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der durch die Wasserförderung des Industrieparks Oberbruch bedingten Grundwasserabsenkung. Bei vollständiger Einstellung der Wasserförderung durch den Industriepark ist vom Anstieg des Grundwasserstandes auszugehen.

Bebauungsplan Nr. 20b ‚Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg‘

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 liegt heute im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20b ‚Gewerbe- und Industriegebiet Heinsberg‘, 17. Änderung. Dieser Bebauungsplan wurde entsprechend des Abstandserlasses in Gewerbe- und Industriegebiete gegliedert. Die Zonierung resultiert vorrangig aus der vorhandenen Gemengelage im Bereich der Karl-Arnold-Straße.

Unmittelbar angrenzend an diese Gemengelage sind Betriebe

der Abstandsklasse VII gemäß der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW, Stand April 1998 zulässig. Der Abstandserlass sieht für diese Betriebe einen Abstand von 100 m vor. Die GRZ wird für alle Baugebiete mit 0,8 festgesetzt. Die GFZ wird im Bereich des GE⁴ mit 2,0, im Bereich des GE⁵ mit 2,4 normiert. Ansonsten wird eine Baumassenzahl von maximal 10,0 festgesetzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die Heinsberger Firma TROTEC GmbH produziert und handelt hauptsächlich mit Geräten zur Klimaregulierung sowie mit Elektrowerkzeugen. Die Firma ist heute auf mehrere Standorte innerhalb des Stadt- und Kreisgebietes Heinsberg verteilt. Um die Betriebsabläufe zu optimieren, beabsichtigt die Firma, ihre Betriebsstätte, ihre Lagerflächen und die Verwaltung an einem Standort innerhalb des Stadtgebietes Heinsberg zu konzentrieren. Um nach dem Wachstum in den vergangenen Jahren den Betrieb auch zukünftig aufrecht erhalten zu können, ist es wegen des Weiteren zu erwartenden Wachstums notwendig, neben der Flächenkonzentration räumlich zu expandieren. Aufgrund der notwendigen Größe des Betriebes kommen dafür nur Flächen innerhalb des ‚Gewerbe- und Industriegebietes Heinsberg‘ in Frage.

Innerhalb des Betriebes werden einerseits Waren produziert und eingelagert. Zum anderen sollen hier auch fremdproduzierte Waren eingelagert werden können. Die Anlieferung der verschiedenen Waren erfolgt per LKW und durch Kleintransporter durch Fremdfirmen, die an die Ladetore andocken. Überwiegend handelt es sich um Containertransporte. Gearbeitet wird an sechs Wochentagen zunächst von 6.00 - 19.00 Uhr. Ein 24 h-Betrieb soll jedoch nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt werden zukünftig statt heute 350 Mitarbeiter 600 Mitarbeiter beschäftigt.

Aufgrund der speziellen Anforderungen des Betriebes, der Größe des Betriebes und der Nachbarschaft zum Mischgebiet an der Karl-Arnold-Straße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellt.

3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt die zukünftige Nutzung des Plangebietes. Parallel zur südwestlichen Plangebietsgrenze soll eine ca. 142 x 355 m große und ca. 13,00 m hohe

Halle errichtet werden, die aus insgesamt fünf gleichgroßen Units bzw. Einheiten besteht. Die nordwestliche und die südöstliche Einheit werden gegenüber den anderen Einheiten um ca. 15 m bzw. 28 m zurückgesetzt, um damit eine komplette Feuerwehrumfahrung zu ermöglichen. Die ca. 48 Ladedocks werden u.a. aus Schallschutzgründen komplett an der Nordostseite der Halle angeordnet. Zusätzlich sind ebenerdige Tore und Verladeflächen für Kleintransporter an den Seitenwänden vorgesehen.

Die Anfahrung des Grundstückes erfolgt über zwei Zufahrten von der Industrieparkstraße bzw. vom Abzweig der Industrieparkstraße aus. Eine weitere Zufahrt ist über den unmittelbar an die Karl-Arnold-Straße angrenzenden Teil des Plangebietes vorgesehen, allerdings nur für PKWs. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung im Süden an die Karl-Arnold-Straße vorgesehen. Eine Notzufahrt im Ausnahmefall ist in Verlängerung des Weißdornweges über die Feuerwehrumfahrung geplant. Seitlich und nordöstlich der Halle sind insgesamt 4 Flächen für PKW- und LKW-Stellplätze geplant.

Die nicht versiegelten und nicht genutzten Flächen sollen flächendeckend mit Gehölzen bepflanzt werden. Um Lärmbeeinträchtigungen in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen auszuschließen, sind die Gebäudefassaden und die Dachkonstruktion entsprechend den Vorgaben des Lärmgutachtens zu realisieren.

Die Fassaden des Gebäudes werden in einer homogenen und zeitgemäßen Architektur ausgeführt.

Das Niederschlagswasser des Hallendaches, der seitlichen und der nordöstlichen versiegelten Flächen soll dem Kanalnetz in der Industrieparkstraße zugeführt werden. Die Flächen südwestlich der Halle können in die verbleibenden Ausgleichsflächen, die innerhalb des Plangebietes liegen, entwässern.

4. Inhalte der Planung

4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog orientiert sich jedoch nicht an den zulässigen Nutzungen des § 8 BauNVO, sondern aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an den tatsächlichen Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers.

Die genannten Betriebsarten ‚Betriebe für Anlagen zur Herstellung von Geräten zur Klimaregulierung und Luftbehandlung‘

und ‚Betriebe für Anlagen des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie‘ entsprechen der Abstandsklasse VII gemäß der Abstandsliste 2007 und wären auch im Ursprungsplan zulässig.

Die genannte Betriebsart ‚Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und die dafür notwendigen Lagerhäuser‘ entsprechen der Abstandsklasse V und wären im Ursprungsplan nur im nördlichen Teilbereich des Plangebietes zulässig. Um die Zulässigkeit innerhalb des gesamten Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 zu gewährleisten, werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen zu erwarten sind.

Über die vorgenannten Nutzungen hinaus werden wie im Ursprungsplan ausnahmsweise Verkaufsstellen zugelassen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den produzierenden Gewerbestellen stehen.

Des Weiteren werden ausnahmsweise Gewerbebetriebe zugelassen, die den Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbringen, dass sie ein ähnliches Emissionsverhalten wie die allgemein zulässigen Betriebsarten aufweisen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird unverändert eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß entspricht der Zulässigkeit der Baunutzungsverordnung.

Im Gegensatz zu den Regelungen des Ursprungsplanes wird auf die Festsetzungen der Geschossigkeit, der Geschossflächenzahl oder der Baumassenzahl verzichtet. Die zukünftige Kubatur des Gebäudes soll vielmehr konkret über die maximale Gebäudehöhe geregelt werden, die mit 13,00 m oberhalb der Oberkante des Hallen- und Erdgeschossfußbodens festgesetzt wird. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei als das Maß zwischen der Oberkante des Hallen- bzw. Erdgeschossfußbodens und dem obersten Dachabschluss des Gebäudes definiert. Für die Oberkante Erdgeschossfußboden wird wiederum eine maximale Höhe von 2,00 m über Bezugspunkt zugelassen. Als Bezugspunkt wird die Höhe eines markierten Kanaldeckels in der Industrieparkstraße definiert. (Bezugspunkt 38,73 m über NHN)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf maximal um 3,00 m überschritten werden. Diese Überschreitung darf jedoch pro Hallenabschnitt eine Gesamtfläche von 500 m² nicht überschreiten und ist nur für Dachfenster, Brandwände und nutzungsbedingte Anlagen zulässig, die zwingend der natürlichen Atmosphäre

ausgesetzt sein müssen.

Mit dieser Festsetzung wird eine homogene Gestaltung der Dachflächen und des Dachrandes und eine Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild gewährleistet.

4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Da gemäß § 22 BauNVO die Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden muss, wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, um den Anforderungen nach genügend Flexibilität der Betriebe Rechnung zu tragen.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes als ein zusammenhängendes Baufenster durch Baugrenzen definiert. Dabei wird gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine geringe Aufweitung des Baufensters vorgesehen, um einen hinreichenden Spielraum für die konkrete Hochbauplanung zu ermöglichen.

Gegenüber dem Ursprungsplan besteht aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Möglichkeit, die überbaubaren Flächen auf das konkrete Bauvorhaben abzustimmen. Eine Aufweitung der überbaubaren Flächen auf nahezu das gesamte Baugebiet wie im Ursprungsplan ist somit nicht erforderlich. Das Baufenster wird derart platziert, dass ein weitestgehender Abstand zur Bestandsbebauung an der Karl-Arnold-Straße eingehalten werden kann.

Die Festsetzung der konkreten Lage der Baukörper ermöglicht zudem, südwestlich des Gebäudes Nebenanlagen auszuschließen und hier im Übergang zur Bestandsbebauung an der Karl-Arnold-Straße eine weitestgehende Bepflanzung vorzusehen.

4.1.4 Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes werden die Flächen für Stellplätze vorgegeben. Die festgesetzten Flächen entsprechen unter Berücksichtigung geringfügiger Erweiterungen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den daraus resultierenden Rahmenbedingungen für das Lärmgutachten. Bei den Flächen für Stellplätze werden Stellplätze für LKW und PKW unterschieden. Die Stellplätze für LKW werden im Norden, im Nordwesten und im Südosten des Plangebietes angeordnet, weil aus diesen Standorten die geringsten Beeinträchtigungen der nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen resultieren. Die geplanten Ladedocks und deren Anfahrflächen werden aufgrund

des Ladevorgangs nicht in die Flächen für Stellplätze einbezogen.

4.1.5 Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Grundstückszu- und -ausfahrten werden entsprechend der Lage im Vorhaben- und Erschließungsplan im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dabei darf eine Breite pro Zufahrt von 30,00 m nicht überschritten werden. Ausnahmen von dieser Breite und den vorgegebenen Einfahrtsbereichen können zugelassen werden, wenn besondere Transportanforderungen nachgewiesen werden. Im Notfall und für Fußgänger und Fahrradfahrer darf die Zufahrt zum Weißdornweg genutzt werden. Eine dauerhafte PKW-Zufahrt über diesen Weg würde jedoch die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen und wird deshalb ausgeschlossen. Von der Karl-Arnold-Straße aus wird über das unmittelbar angrenzende Teilstück des Plangebietes die Zufahrt für PKWs zugelassen.

4.1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer ‚Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Gewerbeansiedlung an der Industrieparkstraße in Heinsberg‘ Peutz Consult Düsseldorf, Stand Januar 2020 wurden mittels eines digitalen Simulationsmodells die Gewerbelärmimmissionen des Betriebes mit zugehörigen Freiflächennutzungen für den Bereich der nächstgelegenen bestehenden schutzwürdigen Nutzungen ermittelt. Die Lärmimmissionen wurden für insgesamt 12 Immissionsorte berechnet. Dabei wurden folgende immissionsrelevante Gewerbelärmquellen berücksichtigt:

- Fahrt-, Rangier- und Abstellvorgänge von LKW
- Ladetätigkeiten von LKW über die in der Nordfassade befindlichen Laderampen
- Ladetätigkeiten von Kleintransporten an der nordwestlichen und der südöstlichen Fassade (mit 2 im Kreis gekennzeichnet)
- LKW-Abstellvorgänge auf LKW-Stellplätze
- Schallabstrahlung über die Fassadenbauteile der Gewerbehalle
- Durchgehende Nutzung der Müllpressen
- PKW-Fahrt- und Rangiervorgänge auf den Parkplätzen.

Gemäß Untersuchung werden zum Tages- und Nachtzeitraum die anteiligen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten, wenn die in Tabelle 3.1 der Untersuchung aufgeführten Nutzungsansätze und Frequentierungen nicht überschritten werden und wenn die Schalldämmung der Außenbauteile der Hallen entsprechend der Tabelle 3.2 der Untersuchung

hergestellt wird. Weitere Voraussetzung der Einhaltung der anteiligen Immissionsrichtwerte ist, dass Abstell- und Ladevorgänge für LKWs lediglich an der Nordostfassade der Halle vorgenommen werden. Für Kleintransporter werden Ladevorgänge und LKW Abstellplätze auch an den mit 2 im Kreis gekennzeichneten Gebäudeseiten zugelassen. Des Weiteren sind durch Lüftungstechnische Außenaggregate die entsprechenden DIN-Normen der TA-Luft zu berücksichtigen. Die Einhaltung der vorgenannten Nutzungsansätze, Frequentierungen, Voraussetzungen etc. werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Diese Festsetzungen können deshalb einzelfallbezogen getroffen werden, weil es sich um ein konkretes Projekt entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan handelt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen durch Geruchsemissionen oder Ablüfte wird festgesetzt, dass diese durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen zu begrenzen sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Ausnahmen von allen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen erfolgt, dass auch bei abweichenden Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

4.1.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Aufwertung des Ortsbildes und dem Ausgleich zusätzlich einbezogener Flächen. Die verbleibenden ehemaligen Ausgleichsflächen im Südwesten des Plangebietes werden als private Grünflächen festgesetzt. Die hier bereits gepflanzten Gehölze sind innerhalb dieser Flächen zu erhalten. Über die ehemaligen Ausgleichsflächen hinaus wird eine Verbindung zu den Gartenflächen an der Karl-Arnold-Straße und zu den Freiflächen im Bereich Karl-Arnold-Straße/Industrieparkstraße hergestellt. Alle nicht überbauten und nicht zu Lager- und Erschließungsflächen benötigten Flächen sind flächendeckend als Rasenflächen anzulegen. Entlang der angrenzenden nordöstlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 12 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

In der nordöstlichen anhängenden Fläche sind flächendeckend Gehölze zu pflanzen. Dabei ist die Zugänglichkeit zum vorhandenen Brunnen zu gewährleisten.

4.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit I im Kreis gekennzeichnete Fläche soll nicht an das Entwässerungssystem angeschlossen werden, sondern kann inklusive der zulässigen Feuerwehrumfahrung und der Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr über die Schulter in die südwestlich angrenzenden privaten Grünflächen entwässern.

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist dieser vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen und für die Anlage späterer Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Festsetzung zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer zielt darauf ab, diese in Material, Farbe und Dachform einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die geplante Gestaltung der Nordostfassade ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Das Dach wird gemäß dieses Plans als Flachdach ausgebildet.

Notwendige Einfriedungen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Zäune mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % herzustellen. Damit soll die Einsehbarkeit ermöglicht und eine durch Mauern erzeugte Eingengung des Straßenraumes vermieden werden.

Die Werbeanlagen werden auf fünf Standorte im Bereich der Zufahrten und auf die Stätte der Leistung selbst beschränkt. Werbeanlagen, die die Gebäudeoberkante überschreiten und eine retroreflektierende bzw. fluoreszierende Wirkung haben, sind unzulässig. Generell sind die Anlagen so zu gestalten, dass Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind.

4.3 Verkehrliche und technische Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Zur Überprüfung der heutigen Verkehrssituation und zur Bestimmung der Auswirkungen auf das anliegende Straßennetz durch die geplante Nutzung wurde eine ‚Verkehrstechnische Untersuchung Heinsberg‘ durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, Juni 2019 erstellt. Hierzu wurde die Leistungsfähigkeit angrenzender Knotenpunkte nach den Vorgaben des Handbuchs für die Benennung

von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht.

Gemäß Verkehrsuntersuchung wird die geplante Nutzung voraussichtlich ca. 870 Kfz-Fahrten pro Tag auslösen. Hiervon sind ca. 338 Fahrten LKW-Fahrten. 491 Fahrten sind PKW-Fahrten im Beschäftigtenverkehr. Weitere 40 PKW-Fahrten entstehen im Besucherverkehr. Die Werte gelten für eine hypothetische Maximalbelegung der Hallen und unter der Voraussetzung eines 1-Schicht-Systems.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte hat ergeben, dass diese sowohl im Analysefall als auch im untersuchten Prognosefall ausreichend leistungsfähig sind. Die Qualitätsstufen der Verkehrsabwicklung ändern sich durch die zusätzlichen Verkehre nicht. An keinem der Knotenpunkte wird die Qualitätsstufe C überschritten. Eine spätere Erweiterung des Schichtsystems zu einem 2- oder 3-Schicht-System würde aus verkehrstechnischer Sicht die Situation nicht verschlechtern, weil in diesem Fall davon auszugehen ist, dass insgesamt weniger Fahrten in den Spitzenstunden entstehen, weil die Spitzen der Verkehrsnachfrage aus Mehrschichtbetrieben im Normalfall abseits der Spitzenstunden im öffentlichen Straßennetz liegen.

Die Straßenverkehrsflächen zwischen den einzelnen Knotenpunkten sind ebenfalls ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

Die Lieferverkehrsströme des Unternehmens werden fast ausschließlich über die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam ange-dient werden. Die Verkehrsanbindung über die B 56 bis zur Anschlussstelle Heinsberg der B 221 ist insofern die kürzeste Anbindung. Dies soll unterstützend am Knotenpunkt Ferdinand-Porsche-Straße/ Karl-Arnold-Straße mit einer entsprechenden Hinweisbeschilderung für den Schwerverkehr in Richtung B 221 beschildert werden.

Bei der Karl-Arnold-Straße handelt es sich um eine klassifizierte Kreisstraße, die im hierarchisierten Netz überwiegend dem zwischen- und überörtlichen Verkehr innerhalb eines Kreises dient und der Funktion entsprechend über einen ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitt verfügt, so dass die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Der Erlass von Fahrverboten für LKW auf der Kreisstraße K5 (Karl-Arnold-Straße) ist nicht möglich.

Deshalb wird die Stadt mit dem Vorhabenträger innerhalb des Durchführungsvertrages regeln, dass dieser darauf einwirkt, dass die LKW der Spediteure nicht die Karl-Arnold-Straße Richtung Südosten befahren werden. Der Vorhabenträger verpflich-

tet sich, diese Regelung an die anliefernden Firmen weiterzugeben und bei Zuwiderhandlung diese Firmen von weiteren Beauftragungen auszuschließen.

4.3.2 Technische Erschließung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung ausgeschlossen. Eine komplette Einleitung des Niederschlagswassers in das bereits ausgebaute Rigolen-Mulden-System innerhalb der ehemaligen Ausgleichsfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes ist ebenfalls aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Deshalb soll das Niederschlagswasser gemäß des Entwässerungskonzeptes der Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, Juni 2019 über ein Trennsystem der Wurm zugeführt werden.

Gemäß Entwässerungskonzept soll die Dachentwässerung auf die Nord-, Ost- und Westseiten der Hallen geleitet und einem umlaufenden Kanal zugeführt werden. Der Anschluss erfolgt lediglich an einer Stelle an die Industrieparkstraße. Dafür ist ein neues Schachtbauwerk in der Industrieparkstraße erforderlich. Das Kanalnetz wird auf ein 5-jährliches Regenereignis bemessen. Für den Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung eines 30-jährlichen Regenereignisses wird in der hydraulischen Bemessung des Entwässerungskonzeptes nachgewiesen, dass es im gesamten Plangebiet nicht zum Austritt von Abwasser aus dem Kanal kommt.

Der Bereich südwestlich der Hallen entsprechend der mit I im Kreis gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen soll über die Schulter in den Bereich der angrenzenden ehemaligen Ausgleichsflächen entwässern, die im vorliegenden Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt werden.

Da für die geplante Gewerbeansiedlung keine großen Mengen an häuslichem Schmutzwasser zu erwarten sind, können die bereits vorbereiteten Hausanschlüsse an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 500 genutzt werden.

Die sonstigen Versorgungsleitungen können von den angrenzenden Verkehrsflächen aus in das Plangebiet geführt werden.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der durch die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20b verursachte Eingriff in den Naturhaushalt wurde seinerzeit im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes bilanziert. Da das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 auch die südöstlich angrenzenden Flächen und Gehölzanpflanzungen und die südwestlich gelegenen ehemaligen Ausgleichsflächen einbezieht, werden diese in einer Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Die südwestlich gelegenen Ausgleichsflächen, die in das Gewerbegebiet einbezogen werden, sind gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Forst vom 17.02.2020 im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Dieser Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Kirchhoven, Flur 10 Flurstück 79 in Form von Aufforstungen. Gemäß Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung des Büros Beuster Erkelenz Juni 2020 verbleibt ein externer Ausgleich von 70.574 Punkten. Diese Punkte sollen durch Ersatzgeldzahlungen ausgeglichen werden.

Im Ursprungsplan wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine über diesem Maximalwert hinausgehende Nutzung wurde nicht zugelassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht von einer GRZ von 0,8 aus, die ebenfalls nicht überschritten werden kann.

4.5 Artenschutzbelange

Nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW ist das Vorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (BNatSchG §§ 44, 45) wie auch der FFHRichtlinie gilt es zu überprüfen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme schützenswerte, planungsrelevante Arten betroffen sind und ggf. Präventionsmaßnahmen oder Ausnahmemaßnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) erforderlich sein können.

Gemäß Artenschutzprüfung, Stufe I durch das Büro M. Straube, Wegberg Mai 2018 ist im Plangebiet eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht völlig ausgeschlossen. Insbesondere die Feldlerche kann auf den Ackerflächen brüten.

Zur Verhinderung von Bruten auf den Ackerflächen müssen diese - bei Baubeginn im Frühjahr und Sommer - von Anfang März bis zum Baubeginn als Schwarzbrache erhalten und Pflanzenaufwuchs durch regelmäßiges Pflügen oder Eggen verhindert werden. Sofern dies nicht möglich ist, müssen vor Beginn der Bodenarbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss

laufender Vogelbruten und ggf. Schutzmaßnahmen für bestehende Bruten stattfinden.

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden (1.10.-28.2.). Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden.

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der angrenzenden Gehölze und der Wurm.

Im Rahmen der Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten, da Vögel Glas scheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier etwa benachbarter Grünzug und Wurmaue). Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben.

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung des zu erschließenden Gebietes, in Richtung von Gehölzen und Wurm, minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben).

Unter Beachtung dieser Maßnahmen wird das Vorhaben gemäß Gutachten als zulässig erachtet. Eine vertiefende Untersuchung wird für nicht erforderlich gehalten.

5. Kennzeichnung und sonstige Hinweise

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die in einem Auegebiet liegt. Hier sind bei einer Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

Es wird auf den hohen Grundwasserstand hingewiesen. Deswegen wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen. Zudem erfolgt der Hinweis, dass ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder ein zeitweiliges Abpumpen erfolgen darf. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einflussbereich der durch die Wasserförderung bedingten Grundwasserabsenkungen und im Bereich der durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Wenn bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Es erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149 liegt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Grundstückszu- und ausfahrten eventuell angrenzende Gehölzpflanzungen auf eine Höhe von 0,60 m zu begrenzen sind, um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

Bezüglich der Kampfmittelbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen liefern.

6. Durchführungsvertrag

Um die Realisierung des Vorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes sicherzustellen, wird zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet hat.

7. Flächenbilanz

Plangebiet	(100,0 %)	115.596 m ²
Gewerbegebiet	(95,2 %)	110.069 m ²
- davon überbaubare Flächen	(45,4 %)	52.489 m ²
- davon Flächen für Stellplätze	(21,1 %)	24.404 m ²
- davon Flächen zum Anpflanzen	(0,9 %)	1.065 m ²
Grünflächen bzw. Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(4,8 %)	5.527 m ²

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 ‚Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße‘ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch das zukünftige Baugebiet ermittelt. Die Umweltprüfung beschränkte sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise ermittelt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Heinsberger Firma TROTEC GmbH ist heute auf mehrere Standorte innerhalb des Stadt- und Kreisgebietes Heinsberg verteilt. Um expandieren zu können und um die Betriebsabläufe zu optimieren, soll die Betriebsstätte an einem Standort in ausreichender Größe konzentriert werden. Aufgrund der speziellen Anforderungen des Betriebes und aufgrund der Nachbarschaft zum Mischgebiet an der Karl-Arnold-Straße soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Innerhalb des Bebauungsplanes werden zur Vermeidung von Emissionen, die schutzwürdige Raumnutzungen in der Nachbarschaft beeinträchtigen könnten, entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt 11,6 ha. Der Flächenbedarf verteilt sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

- | | |
|---|--------|
| • Überbaubare Flächen | 5,2 ha |
| • Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Grünflächen) | 0,6 ha |
| • Flächen für die Stellplätze | 2,4 ha |
| • Sonstige versiegelte Flächen | 3,3 ha |
| • Fläche zum Anpflanzen | 0,1 ha |

Die Flächen sind heute bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20b 18. Änderung bebaubar.

Der Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen, die aus den Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan resultieren. Die Artenschutzprüfung geht hingegen von der heutigen Ist-Situation aus. Mit dieser Artenschutzprüfung wird bewertet, ob im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 Betroffenheiten von Arten, die unter Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG fallen, anzunehmen sind.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Gesetzen

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen nach Maßgabe einer Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen. Innerhalb der Ausgleichsbilanzierung werden die Auswirkungen des bisherigen Planungsstandes mit den Auswirkungen der zukünftigen Planung verglichen.

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erst-

mals bebaut wurden, nach Maßgaben des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lärmschutz

Auf der Grundlage des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) und der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sind die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 9613-2 zu ermitteln.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie der Ausgleichsbilanzierung.

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die Darstellung der Umweltveränderungen bezieht sich auf diejenigen Veränderungen, die sich aus dem Vergleich des Planungsstandes gemäß des Bebauungsplanes Nr. 20b, 18. Änderung mit der Planung gemäß des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 ergeben.

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u. ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Die durch den Bebauungsplan Nr. 25 beanspruchte Fläche am östlichen Rand des städtischen Gewerbe- und Industriegebietes hat aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungsmöglichkeit eine geringe Bedeutung für die angrenzende Bevölkerung, insbesondere im Bereich der Karl-Arnold-Straße. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion beschränkt sich auf die Fußweganbindung an den Bereich des Wurmbogens über die westlich angrenzende Industrieparkstraße. Diese Funktion wird heute unterstrichen durch die hier vorhandenen Alleebäume.

Durch die Gliederung der Baugebiete entsprechend der Abstandsklassen des Abstandserlasses wird bereits heute gewährleistet, dass die angrenzenden Siedlungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Ca. 21,4 % des Plangebietes wurden im Ursprungsplan als Industriegebiet festgesetzt, die restlichen Flächen als Gewerbegebiet. Der Ursprungsplan sah flächendeckend eine GRZ von 0,8 ohne Höhenbeschränkung vor.

Im Südwesten des Plangebietes liegt auf gesamter Länge des Plangebietes eine 25,00 m breite Ausgleichsfläche, die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20b bepflanzt wurde. Die Fläche dient u.a. als Sichtschutz und ist nicht öffentlich zugänglich.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 wird aufgrund der vorhabenbezogenen und konkreten Ermittlung der Lärmschutzmaßnahmen und deren entsprechender Festsetzung gewährleistet, dass angrenzende Siedlungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. So werden z.B. durch den Ausschluss von Anlieferungen und von Nebenanlagen an der südwestlichen Gebäudeseite Konflikte mit der Wohnnutzung an der Karl-Arnold-Straße von vorneherein ausgeschlossen.

Die Art der Nutzung wird innerhalb des gesamten Plangebietes auf Gewerbebetriebe beschränkt. Die Grundflächenzahl wird wie im Ursprungsplan mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m wird innerhalb der Neuaufstellung ausgeschlossen. Mit diesen Festsetzungen sollen die Ruhebedürfnisse der südlich angrenzenden Bürgerschaft und die Belange eines Ortsbildes im Übergang zwischen dem Mischgebiet an der Karl-Arnold-Straße und dem Gewerbegebiet berücksichtigt werden.

Zur Verbesserung des Straßenbildes sind entlang der bestehenden nordöstlich gelegenen Straßenverkehrsflächen Baumpflanzungen vorgesehen.

Insgesamt sind durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 25 keine negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Im Bereich der mit 1 im Kreis gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen sind Abstell- und Ladevorgänge von LKW und Kleintransportern ausgeschlossen
- Im Bereich der mit 2 im Kreis gekennzeichneten Baugrenzen sind Ladevorgänge von LKW ausgeschlossen
- Die Nutzungsansätze und Frequentierungen gemäß der Tabelle 3.1 der Schalltechnischen Untersuchung dürfen nicht überschritten werden
- Die Schalldämmung der Außenbauteile der Hallen ist entsprechend der Tabelle 3.2 der Schalltechnischen Untersuchung herzustellen
- Die Lüftungstechnischen Außenaggregate sind entsprechend der textlichen Festsetzungen zu realisieren
- Beeinträchtigungen durch Ablüfte und Gerüche in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen sind auszuschließen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 13,00 m beschränkt
- Im Nahbereich zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind insgesamt 12 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde vom Büro Beuster, Erkelenz eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt. Vom Büro M. Straube, Wegberg, Mai 2018 wurde die Artenschutzprüfung Stufe I vorgelegt.

Situationsbeschreibung

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte Gehölzanpflanzungen mit stärkerem Baumholz, die zur Abgrenzung des Industrieparkes Oberbruch angepflanzt wurden. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20b und sollen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden. Die südwestlich gelegenen bereits bepflanzten Ausgleichsflächen werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Ansonsten werden die Flächen des Plangebietes intensiv ackerbaulich genutzt. Lediglich im Nordwesten befindet sich ein nicht befestigter Feldweg, der von zwei kleineren Gehölzpflanzungen begleitet wird.

Innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden die Flächen bis auf die südöstlich gelegenen Gehölzflächen flächendeckend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt. Die GRZ wurde insgesamt mit 0,8 normiert. Im Ursprungsplan wurden für die nicht überbaubaren Flächen entsprechend für 20 % des Grundstücks Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes oder auf angrenzenden Flächen wurden bis auf einen überfliegenden Sperber keine planungsrelevanten Arten beobachtet.

Aufgrund der intensiven Landwirtschaft, aber auch aufgrund der durchgehenden Störungen durch die stark und schnell befahrene Karl-Arnold-Straße und die Ferdinand-Porsche-Straße, Spaziergänger und Haustiere sowie Licht- und Lärmemissionen von den nahe gelegenen Baustellen, Straßen, Wohn- und Gewerbeflächen werden mit Ausnahme der Feldlerche kaum Bodenbrüter im Gebiet erwartet. Brutvorkommen von Kiebitz, Wiesenschafstelze, Rebhuhn und Wachtel sowie rastende Kiebitze und äsende nordische Gänse sind aufgrund der Größe und Isolation der Fläche unwahrscheinlich.

Zu Vorkommen anderer planungsrelevanter Arten wie dem Feldhamster liegen keine rezenten Hinweise aus der Region vor. Der Hamster kann aufgrund des Zusammenbruchs aller Populationen in Nordrhein-Westfalen und auch im Kreis Heinsberg in der Stadt Heinsberg weitgehend ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird sicherlich von mehreren Vogel- und Fledermausarten als Nahrungshabitat genutzt. Darunter sind u.a. mit Mäusebussard und Turmfalke sicherlich auch weitere planungsrelevante Arten. Vermutlich wird das UG auch von (nicht planungsrelevanten) Amphibienarten und Wirbellosen als Nahrungshabitat und Lebensraum genutzt (vgl. Kapitel zu den planungsrelevanten Arten). Sie sind angesichts nahe gelegener

naturnäherer Flächen entlang von Wurm und Rur aber von untergeordneter Bedeutung.

Ein Vorkommen nicht in NRW planungsrelevanter Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie besonderer lokaler Arten ist im UG nicht zu erwarten.

Das LANUV führt im FIS für das MTB und die betroffenen Lebensraumtypen unter den Säugetieren den Feldhamster, den Europäischen Biber und acht Fledermausarten auf: Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhaut-, Wasser-, Wimper- und Zwergfledermaus. Im LINFOS werden im 300 m Umkreis nur zwei Flugbeobachtungen der Zwergfledermaus aufgeführt, im weiteren Umfeld auch Flugbeobachtungen von Abendsegler und Breitflügelfledermaus, an der Wurm auch weitere Arten.

Der Feldhamster ist im Rurtal seit vielen Jahren verschollen. Der Biber lebt an der benachbarten Wurm sowie an einem Graben in der Innenstadt (Kreisverwaltung). Die Art ist von Veränderungen im Plangebiet nicht betroffen.

Weiter führt das FIS in den beiden MTB-Quadranten in den relevanten Lebensraumtypen 27 planungsrelevante Vogelarten auf, von denen theoretisch elf Arten Niststätten auf Ackerflächen, in Gehölzen und an Gebäuden im Gebiet nutzen können (siehe Anhang): Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz, Mehlschwalbe, Rebhuhn, Schleiereule, Sperber, Steinkauz, Turmfalke, Wachtel und Waldohreule. Ergänzt werden muss als weitere Art die wieder planungsrelevante Wiesenschnitzstelze, die im Rur- und Wurmatal regelmäßig brütet.

Folgende Arten führt das FIS als Arten mit Rast-/Wintervorkommen auf: Kiebitz und Waldwasserläufer. Diese Arten werden im Rurtal regelmäßig als Wintergäste nachgewiesen, der Kiebitz teilweise in großer Zahl.

Die übrigen im FIS für das Untersuchungsgebiet genannten planungsrelevanten Vogelarten kommen im UG wenn überhaupt nur als Nahrungsgäste oder Durchzügler vor.

Der im FIS genannte Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling wird aufgrund fehlender frischer Säume und Gräben mit der Nahrungspflanze Großer Wiesenknopf im Gebiet ausgeschlossen.

Arten aus anderen Gruppen als Säugetiere, Vögel und Insekten führt das FIS für die ausgewerteten MTB-Quadranten nicht auf. Bei anderen Arten als den im FIS genannten planungsrelevanten Arten, die im UG vorkommen oder vorkommen können, handelt es sich um Irrgäste oder um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des UG vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. Zu diesen Arten gehören im Gebiet potentiell v.a. Feldmaus, Waldmaus, Schermaus, Kaninchen, Feldhase und Maulwurf als

Arten des Offenlandes, als Nahrungsgäste u.a. Jagdfasan, Lachmöwe, Grau-, Nil- und Kanadagans, Graureiher sowie als Nahrungsgäste im Offenland und potentielle Brutvögel in angrenzenden Gehölzen und nahe gelegenen Gebäuden u.a. Amsel, Bachstelze, Elster, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Grünfink, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohl- und Blaumeise, Mönchs-, Dorn- und Gartengrasmücke, Ringel- und Türkentaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Stieglitz, Sumpfrohrsänger, Wintergoldhähnchen, Zilpzalp, Bunt- und Grünspecht und Mauersegler.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt wie im Ursprungsplan eine GRZ von 0,8 fest. Durch die Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. 25 entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch die Einbeziehung der südöstlich und südwestlich gelegenen Gehölzflächen.

Die südwestlich gelegenen Ausgleichsflächen, die in das Gewerbegebiet einbezogen werden, sind gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Forst vom 17.02.2020 im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Dieser Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Kirchhoven, Flur 10 Flurstück 79 in Form von Aufforstungen.

Zur Verbesserung des Straßenbildes sind entlang der bestehenden nordöstlichen Straßenverkehrsflächen Baumpflanzungen vorgesehen.

Gemäß Artenschutzprüfung ist im Plangebiet eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht völlig ausgeschlossen. Insbesondere die Feldlerche kann auf den Ackerflächen brüten.

Mögliche Beeinträchtigungen und Gefährdungen für den Bestand einzelner Arten lassen sich vermeiden, wenn nachfolgend aufgeführte Maßnahmen beachtet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Im Nahbereich zu den nordöstlich angrenzenden Verkehrsflächen sind insgesamt 12 Laubbäume zu pflanzen
- Die nicht überbauten, nicht zu Lager- und Erschließungszwecken und für die Stellplätze benötigten Flächen sind flächendeckend als Rasenflächen anzulegen
- Anlage einer Gehölzfläche im Nordosten des Plangebietes nordöstlich des Kreisverkehrs
- Rodungen sollten außerhalb der Brutzeiten stattfinden

- Zu anderen Jahreszeiten sind die jeweils von Baumaßnahmenbetroffenen Teilflächen auf Tiere, Jungtiere und Gelege hin abzusuchen
- Nicht mehr als Acker genutzte Teilflächen, die über einen längeren Zeitraum als Brache verbleiben, sind durch regelmäßiges Pflügen oder Eggen zu bearbeiten
- Sollte dies nicht möglich sein, muss vor Beginn der jeweiligen Bodenarbeiten eine Untersuchung des Baugeländes erfolgen, um Betroffenheit und Zerstörung aktueller Bruten auszuschließen
- Im Falle eines Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Bereiche von der Bautätigkeit auszunehmen und mit einem Sachverständigen über ein weiteres Vorgehen zu befinden
- Bei der Beleuchtung der Baustellen muss insbesondere im Sommerhalbjahr auf helle Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Insbesondere eine weitreichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden
- Im Rahmen der Bebauung sind Tierfallen wie Gullys zu entschärfen
- Fallenwirkungen von Kellern und Rohbauten sind auszuschließen
- Bei großen Glasfronten und der Wahl des Glases ist der Vogelschutz zu beachten
- Aufforstungen im Bereich der Gemarkung Kirchhoven, Flur 10, Flurstück 79
- Zahlung von Ersatzgeld für insgesamt 70.574 Ökopunkte

2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Talaue der Wurm. Bei ungestörten Verhältnissen stehen hier als oberste Schicht Tallehme in geringer Mächtigkeit an. Unterhalb der Lehm Böden folgen bis in größere Tiefen sandig-kiesig ausgebildete, in den oberen Abschnitten häufig verlehnte Terrassenablagerungen von Wurm und Rur. Der Grundwasserspiegel befindet sich in relativ geringer Tiefe.

Der Ursprungsplan sah flächendeckend für die Baugebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 vor. Somit wurde die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 11,6 ha zu bebauen bzw. zu versiegeln. Durch diesen Versiegelungsgrad wird die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers eingeschränkt.

Im Bebauungsplan Nr. 20b war ursprünglich beabsichtigt, das unbelastete Niederschlagswasser dem bereits ausgebauten Mulden-Rigolen-System in den südwestlich angrenzenden Ausgleichsflächen zuzuleiten. Dies ist jedoch aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, bedingt durch die Einstellung der Wasserförderung innerhalb des Industrieparks Oberbruch, ausgeschlossen.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird das Maß der Grundflächenzahl von 0,8 wie im Ursprungsplan beibehalten. Tatsächlich lässt die zusätzliche Einschränkung durch das Baufenster lediglich eine Überbauung durch Hochbaumaßnahmen bis zu 5,1 ha zu.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung ausgeschlossen. Deshalb soll das Niederschlagswasser gemäß des Entwässerungskonzeptes der Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, Juni 2019 über ein Trennsystem der Wurm zugeführt werden.

Gemäß Entwässerungskonzept soll die Dachentwässerung auf die Nord-, Ost- und Westseiten der Hallen geleitet und einem umlaufenden Kanal zugeführt werden. Der Anschluss erfolgt lediglich an einer Stelle an die Industrieparkstraße. Dafür ist ein neues Schachtbauwerk in der Industrieparkstraße erforderlich. Das Kanalnetz wird auf ein 5-jährliches Regenereignis bemessen. Für den Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung eines 30-jährlichen Regenereignisses wird in der hydraulischen Bemessung des Entwässerungskonzeptes nachgewiesen, dass es im gesamten Plangebiet nicht zum Austritt von Abwasser aus dem Kanal kommt.

Der Bereich südwestlich der Hallen entsprechend der mit I im Kreis gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen soll über die Schulter in den Bereich der angrenzenden ehemaligen Ausgleichsflächen entwässern.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des möglichen Grundwasserstandes bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß

DIN 18195, Bauwerksabdichtungen empfohlen werden. Des Weiteren darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner ist eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit zu vermeiden.

Vom Geologischen Dienst wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S liegt. Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. der Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das bestehende Trennsystem.

Um Bodenverdichtungen innerhalb der nicht überbauten, nicht zu Lager- und Erschließungszwecken und für Stellplätze benötigten Flächen zu vermeiden, sind hier wie im Ursprungsplan flächendeckend standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung, dass die nicht überbauten, nicht zu Lager- und Erschließungszwecken und für Stellplätze benötigten Flächen flächendeckend als Rasenflächen anzulegen sind.
- Ableitung des Niederschlagswassers über ein Trennsystem
- Entwässerung der südwestlich der Hallen gelegenen Flächen in die angrenzenden ehemaligen Ausgleichsflächen
- Kennzeichnung des Bebauungsplanes als Fläche, die in einem Auegebiet liegt
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplangebietes, dass das Plangebiet im Einflussbereich der durch die Wasserförderung bedingten Grundwasserabsenkungen und im Bereich der durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen liegt
- Empfehlung innerhalb des Bebauungsplanes, dass bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser getroffen werden sollten
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass ohne Zu-

stimmung der Unteren Wasserbehörde keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen darf. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen

- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind
- Festsetzung, dass der belebte Oberboden vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage späterer Vegetationsflächen wiederzuverwenden ist.

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Während der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 20b war die Fläche durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Der Verlust dieser klimatischen Funktion wurde planungsrechtlich durch Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 20b in Kauf genommen. Damit würde bei Realisierung der Nutzung entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 20b das Klima einem Siedlungsklima entsprechen.

Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurde im Ursprungsplan u.a. festgesetzt, dass nicht überbaute und genutzte Flächen zu bepflanzen sind. Des Weiteren sind im südwestlichen Randbereich des Plangebietes Gehölzanpflanzungen anzulegen.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

In der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 wird die Grundflächenzahl mit 0,8 wie im Ursprungsplan festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 13,00 m Höhe beschränkt. Der Ursprungsplan sah im Gegensatz dazu keine Höhenbeschränkung vor und hat lediglich im südlichen Teilbereich die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Entsprechend geringere Auswirkungen sind auf Luftströme und Kleinklimata zu erwarten.

U.a. zur Verbesserung des Mikroklimas wird innerhalb des Be-

bauungsplanes Nr. 25 festgesetzt, dass südwestlich des Gebäudes das Niederschlagswasser in freiem Verlauf entwässert werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Nicht überbaute und genutzte Flächen sind generell zu begrünen
- Die südwestlich des Gebäudes gelegene Fläche ist im freien Gefälle in die südlich angrenzende Grünfläche zu entwässern
- Auf dem Dach des Gebäudes können in unbegrenzter Anzahl Photovoltaikanlagen zugelassen werden.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Situationsbeschreibung

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 20b war der Bereich zwischen den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Karl-Arnold-Straße und dem Wurmboogen insbesondere im südlichen Teilbereich durch ausgeräumte nicht strukturierte Ackerflächen geprägt. Im Süden wurde die Fläche durch die Gehölzstrukturen im Bereich der angrenzenden Hausgärten, im Osten durch die Bauten des Industrieparks Oberbruch geprägt. Durch Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 20b wurde dieser Bereich in den Siedlungsraum einbezogen. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20b wurden im Bereich des Wurmboogens und im Bereich der heutigen Industrieparkstraße umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die im Rahmen der 16. Änderung aufgegeben wurden.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Zur Verbesserung des Überganges zwischen den Ausgleichsflächen südwestlich des Plangebietes und dem Bereich des Wurmboogens sind im Nahbereich der nordöstlich gelegenen Straßenverkehrsflächen 12 Laubbäume zu pflanzen.

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird die maximale Gebäudehöhe auf 13,00 m beschränkt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Im Nahbereich zu den nordöstlich angrenzenden Verkehrsflächen sind insgesamt 12 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen

- Die maximale Gebäudehöhe wird auf 13,00 m beschränkt.

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Situationsbeschreibung

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

In die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit unverzüglich der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind.

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhängen hinausgehen, ergeben sich nicht.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

2.1.8 Zusammenfassende Umweltauswirkungen

Aus den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern geht hervor, dass durch die im Bebauungsplan geschaffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20b 18. Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung und Realisierung der genannten Maßnahmen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung hätte zur Folge, dass der Vorhabenträger an diesem Standort keinen Gewerbebetrieb realisieren könnte, der seinem Flächenbedarf entspricht. Die Verteilung der Firma auf mehrere Standorte mit allen damit verbundenen Nachteilen würde weiterhin aufrechterhalten. Gegebenenfalls würde die Firma den Hauptsitz in eine andere Stadt verlagern, weil in Heinsberg kein Alternativstandort zur Verfügung steht. Mit der Verlagerung wäre ein erheblicher Arbeitsplatzverlust innerhalb der Stadt verbunden. Alternativ würde die Verlagerung einen erheblichen Fahrverkehr zwischen dem Wohnort Heinsberg und dem zukünftigen Standort erzeugen.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Standort

Aufgrund der erforderlichen Größe des Betriebes bestehen in Heinsberg keine Alternativstandorte, an denen ein derartiger Betrieb realisiert werden könnte und die eine gute Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz aufweisen und die einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verursachen würden.

2.3.2 Planinhalt

Aus der Größe des Betriebes, der inneren Betriebsorganisation und aus Gründen des Lärmschutzes ergibt sich zwangsläufig die gewählte Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Alternativen sind insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Grundlagen und technische Verfahren

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgte verbal argumentativ.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden, zurückgegriffen:

- Artenschutzprüfung Stufe I, Bebauungsplan 20b ‚Industrieparkstraße in Heinsberg-Oberbruch‘, Büro M. Straube, Wegberg, Mai 2008
- Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Gewerbeansiedlung an der Industrieparkstraße in Heinsberg, Peutz Consult, Düsseldorf, Januar 2020
- Verkehrstechnische Untersuchung Heinsberg, emig-vs Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, Juni 2019
- Hydraulische Bemessung, emig-vs Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, Juni 2019
- Geotechnischer Bericht, Wessling GmbH, Köln, März 2017
- Baugrundverhältnisse und Kontaminationen, Wessling GmbH, Köln, Juni 2019
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Büro Beuster, Erkelenz, Juni 2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Grundlage des Hochbauentwurfes, Büro Goldbeck West GmbH, Dezember 2019

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Zeitpunkt der Überprüfung der Realisierung der notwendigen Maßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt. Innerhalb der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass sich innerhalb der Planrealisierung Umweltfolgen ergeben könnten, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden.

3.3 Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 soll Planungsrecht für die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Neuaufstellung orientieren sich an den konkreten Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung. Die Gliederung des Plangebietes entsprechend des aktuellen Abstandserlasses kann deswegen entfallen.

Ein sich aus der Neuaufstellung ergebender Ausgleichsbedarf wurde im Rahmen einer Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung einzelner Umweltauswirkungen, die sich durch die Bebauungsneuaufstellung ergeben, werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die Summe der Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen führen, sodass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aachen, den 24. November 2020

.....
Dipl. Ing. Architekt U. Schnuis,
Büro RaumPlan