Stadt Heinsberg – Bebauungsplan Nr. 83 ‘Oberbruch - Nahversorgungszentrum Boos-Fremery-Straße‘

Abwägungen und Beschlussvorschläge zu den während der Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB – öffentliche Auslegung – und § 4 (2) BauGB – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – eingegangenen Stellungnahmen **im Zeitraum vom 07.07.2020 bis zum 21.08.2020**

lfd. Nr.	Öffentlichkeit / Träger öffentl. Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
T1	Westnetz GmbH	16.07.2020	die externe Ausgleichsfläche Grundstück Gemarkung Oberbruch, Flur 20, Flurstück 115, befindet sich im 2 x 18,00 m = 36,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung. Die Leitungsführung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan, wobei wir darauf hinweisen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungsachse und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben. Zum Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes haben wir keine Anregungen vorzubringen, da hier keine Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH verlaufen. Bezüglich der externen Ausgleichsfläche bitten wir Sie, Folgendes zu berücksichtigen: • Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung	Die einleitenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Pflanzmaßnahmen M1 und M2 wurden dahingehend angepasst, dass auf Gehölze, die eine maximale Wuchshöhe von 3,0 m überschreiten, verzichtet wird. Zu diesem wurden diese einheitlich mit M1 bezeichnet und die diesbezügliche, textliche Festsetzung wurde wie folgt neu gefasst: 1. *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

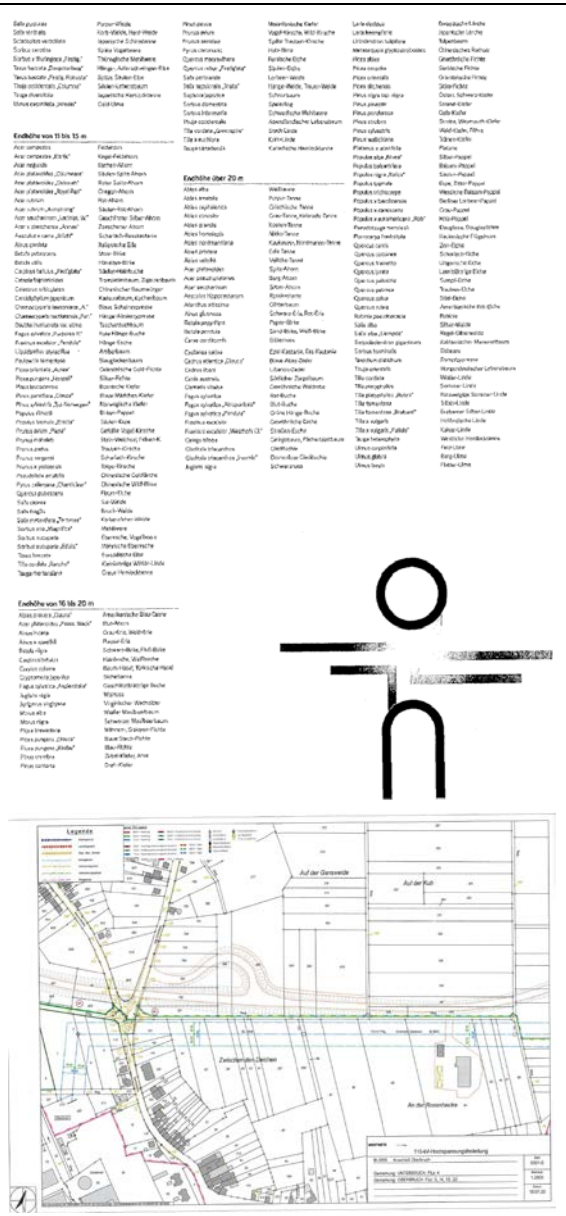
			beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.	*In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Bezeichnung M1 ist eine zehnreihige Anpflanzung aus lebensraumtypischen Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen. Wenn möglich, sind Gehölze aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m versetzt anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen der ersten Anpflanzung und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches muss 3,0 m betragen.*	
			• Der Grundstückseigentümer/der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn der Bauarbeiten/Pflanzarbeiten mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen unter Angabe unseres Zeichens anzuzeigen und mit der	Zusätzlich wurde der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: *„13. Sicherheitseinweisung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen*	

Pflanzliste 1 *Mindestqualität: Strauch, 1x verpfl., Höhe 60-100 cm*	
Berberitze	*Berberis vulgaris*
Kugel-Weißdorn	*Cragtaegus monogyna ‚Compacta‘*
Zwerg-Liguster	*Ligustrum vulgare ‚Lodense‘*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Himbeere	*Rubus idaeus*
Zwerg-Schneeball	*Viburnum opulus ‚Compactum‘*

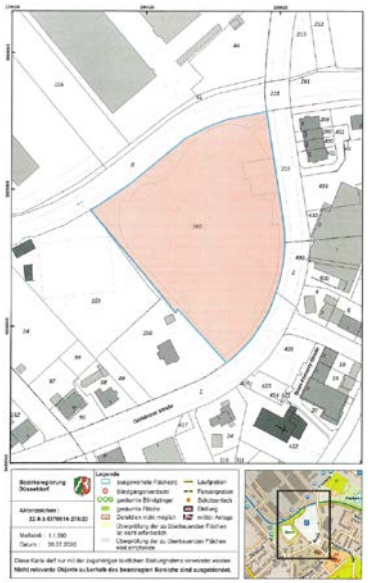
			Westnetz GmbH Hochspannungsfreileitung Herrn Dirk Falter DRW-S-FL Rurbenden 23 52382 Niederzier Telefon: 02428/49-1742 Fax: 0201/12-12-37787 E-Mail: Posteingang-HS-Freileitungen-Sued@westnetz.de einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbesondere auf Grund der „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/ Bauherren" der Westnetz GmbH, deren Regelungen streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten/Pflanzarbeiten nicht begonnen werden. Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird. Der Grundstückseigentümer/Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten. Der Grundstückseigentümer/Bauherr haftet gegenüber der Westnetz GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden. Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.	*Die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden von einer Hochspannungsfreileitung gequert. Vor Pflanzmaßnahmen ist der Grundstückseigentümer bzw. das ausführende Unternehmen verpflichtet mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen unter Angabe des Zeichens DRW-S-LK/0859/Ke/137.951/Bx unter der nachfolgenden Adresse einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren.* *Westnetz GmbH* *Hochspannungsfreileitung* *Herrn Dirk Falter* *DRW-S-FL* *Rurbenden 23* *52382 Niederzier* *Telefon: 02428/49-1742* *Fax: 0201/12-12-37787* *E-Mail: Posteingang-HS-Freileitungen-Sued@westnetz.de“*	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes. **WESTNETZ** Teil von innogy Liste der Gehölze Botanischer Name/Deutscher Name 		

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

T2	Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst	20.07.2020	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite. 	Die vorgetragenen Belange stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da sie auf der nachgelagerten Ebene der Bauausführung, z.B. durch die Räumung eventuell vorhandener Kampfmittel bewältigt werden können. Diese Räumung erfolgt sinnvollerweise vor dem Baubeginn, unmittelbar nach der Baufeldfreimachung. Alternativ können Kampfmittel grundsätzlich im Boden verbleiben, wenn in die entsprechenden Bodenschichten nicht eingegriffen wird. Informationen zu den vorgetragenen Belangen wurden bereits in das Kapitel 2.2.5 „Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt“ des Umweltberichts zum Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan selbst aufgenommen.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
T3	Kreis Heinsberg: Federführung	20.08.2020	nachfolgend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Kreises Heinsberg zum Bebauungsplan Nr. 83 Oberbruch -	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträgers für die Kreisstraßen sowie der unteren Was-	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

			Nahversorgungszentrum Boos-Fremery-Straße. Seitens des Straßenbaulastträgers für die Kreisstraßen sowie der unteren Wasserbehörde werden keine Bedenken geäußert.	serbehörde keine Bedenken vorgetragen werden.	
			Das Gesundheitsamt, die untere Bodenschutzbehörde, die untere Naturschutzbehörde, der Immissionsschutz sowie die Brandschutzdienststelle nehmen wie folgt Stellung: <u>Gesundheitsamt:</u> Aus amtsärztlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auch durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist.	Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesicherten Nutzungen können grundsätzlich zu Schallauswirkungen auf umliegende, schutzwürdige Nutzungen führen. Für den Angebotsbebauungsplan Nr. 83 "Nahversorgungszentrum an der Boos-Fremery-Straße" in Heinsberg-Oberbruch wurde im Februar 2020 ein schallimmissionstechnischer Fachbeitrag erstellt. In diesem wurden für das Plangebiet Emissionskontingente dimensioniert, sodass die Zusatzbelastung (Summe aus B-Plan 83) die gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Das Plan-gebiet wurde in seiner Gesamtheit, unabhängig der Gliederung, daher bereits auf Ebene des Bebauungsplanes "akustisch gedeckelt". Die hierauf beruhenden Festsetzungen sichern daher bereits im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes – ohne „Ausreizung“ der zulässigen Immissionsrichtwerte – einen ausreichenden Schallschutz für die schutzbedürftige Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes zu. Hinweise, wonach die Planung zu Konflikten mit den Belangen der TA-Luft führen könnte, liegen nicht vor. Zudem wurde durch ein Altlastengutachten (HYDR.O. 2017) nachgewiesen, dass im östlichen Teilbereich des Plangebietes Boden mit belastetem Material vorhanden ist. Das Gutachten empfiehlt die weitestgehende Versiegelung dieses Teils des Plangebietes und die Abdeckung von Freiflächen mit unbelastetem Bodenmaterial. Teile der Böden sind zu deponieren. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist eine Gesundheitsgefährdung nicht zu erwarten.	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			Untere Bodenschutzbehörde: Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde eine Altlastenuntersuchung durch die HYDR.O. Geologen und Ingenieure GbR durchgeführt. Ergebnis ist, dass in den vorhandenen Auffüllungen auf dem Gelände Überschreitungen des Prüfwertes für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK n. EPA) und zum Teil Überschreitungen bei den Schwermetallen für die Nutzungsform Gewerbe festgestellt wurden. Zudem wurden die Zuordnungswerte Z2 teilweise überschritten. Die LAGA Z 1.2-Werte stellen hierbei die Obergrenze für eine Verwertung ohne technische Sicherungsmaßnahmen und die Z2-Werte die Obergrenze für eine Verwertung unter Berücksichtigung von technischen Sicherungsmaßnahmen, z.B. einer Versiegelung, dar. Aus dem Gutachten ergeben sich daher folgende Konsequenzen: Aushub bis einschließlich LAGA Z 2 kann hierbei wieder vor Ort unterhalb von zukünftig versiegelten Flächen und mindestens 1 m oberhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes eingebaut werden. Aushubmaterialien, die die LAGA-Zuordnungswerte Z 2 überschreiten, sind gemäß den durchgeführten Untersuchungen der Deponieklasse DK I zuzuordnen und dementsprechend zu entsorgen. Die Mehrkosten für eine Deponierung von DK I-Material gegenüber Z2-Material kann mit rd. 14 Euro je Tonne angesetzt werden (Entsorgung LAGA Z 2 = ca. 16 Euro je Tonne; Entsorgung DK 1 = ca. 30 Euro je Tonne; jeweils Deponiepreis ohne Transportkosten). Im Falle einer Neubebauung ist das Grundstück weitestgehend zu versiegeln. Nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Restflächen, z.B. Grünflächen etc., sind vorsorglich mit einer Abdeckung aus mind. 35 cm unbelastetem Bodenmaterial zu versehen. Baubedingt anfallender Bodenaushub aus der Auffüllung ist im Hinblick auf eine Wiederverwertung vor Ort bzw. im Hin-	Die zusammenfassenden Aussagen wurden berücksichtigt. Ein Hinweis zu den vorgetragenen Belangen wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweis Nr. 3 „Bodenschutz“).	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			blick auf eine fachgerechte Entsorgung repräsentativ zu beproben und chemisch zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) Stand 05.1 1.2004" gemäß Tabelle 11.1.2-2: „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen- Feststoffgehalte im Bodenmaterial" und Tabelle 11.1.2-3 „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen - Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial". Neubaumaßnahmen sind grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten, um den Umgang mit den belasteten Bodenmaterialien sicherzustellen. Die Wiederverwendung von Bodenaushub ist rechtzeitig im Rahmen der Gründungsmaßnahmen vorzusehen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ggf. Ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Einbauerlaubnis bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.		
			Es wird auf den Gem. Runderlass d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport -VA 3 - 16.21 - und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz · IV- 5-584.1 0/IV-6- 3.6-21 - vom 14.03.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, Insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und Im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)" verwiesen und daher empfohlen, die Flächen im Bebauungsplan als erheblich belastet zu kennzeichnen.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Da sich die von Altlasten betroffenen Flächen nicht eindeutig abgrenzen lassen, wurde das gesamte Plangebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Maßgaben wurde die Kennzeichnung mit einem Verweis auf den Hinweis Nr. 3 „Bodenschutz“ versehen.	
			<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) keine grundsätzlichen Bedenken. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Liebert	Die planungsrechtliche Absicherung der zeitnahen Umsetzung der bezeichneten Maßnahmen erfolgt durch verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heinsberg und dem	

			(Stand 28.05.2020) genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind konsequent umzusetzen, ebenso wie die geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.	Vorhabenträger. Der städtebauliche Vertrag wird einseitig unterschrieben durch den Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss vorliegen.	
			Die CEF-Maßnahmenfläche auf dem Grundstück Gemarkung Oberbruch, Flur 20, Flurstück 115, auf der 2.577 Ökopunkte kompensiert werden sollen, wird in das zu führende Kompensationsflächenkataster übertragen. Es wird um zeitnahe Umsetzung der geplanten Anpflanzungen gebeten. Bei Änderungen wird um Mitteilung gebeten.	Durch die bedingte Festsetzung (Nr. 11) wird sichergestellt, dass mit der Baufeldräumung erst nach Umsetzung der CEF-Maßnahme auf den Flächen Gemarkung Oberbruch, Flur 20, Flurstück 115 begonnen werden kann. Somit ist von einer zeitnahen Durchführung der Anpflanzmaßnahme auszugehen. Aufgrund der Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 16.07.2020 (vgl. lfd. Nr. T1) wurde die geplante Maßnahme auf der Gemarkung Oberbruch, Flur 20, Flurstück 115 überarbeitet. Eine entsprechende Mitteilung an die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg ist im Rahmen der erneuten Offenlage erfolgt.	
			Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 9.371 Ökopunkten soll über eine Ersatzgeldzahlung an die Stadt Heinsberg beglichen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Ersatzgelder zwingend zweckgebunden sowie zeitnah für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugeben sind. Der unteren Naturschutzbehörde ist dafür ein Zeitrahmen von vier Jahren vorgegeben, In denen das Geld auszugeben Ist, sofern fachliche Gründe nicht entgegenstehen. Ansonsten wäre es an die höhere Naturschutzbehörde abzutreten (vgl. § 31 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW). Dieser Zeitrahmen sollte daher auch von den Kommunen eingehalten werden. Die untere Naturschutzbehörde gibt zu bedenken, dass der Eingriff, für den das Ersatzgeld gezahlt wurde, solange als nicht ausgeglichen gilt, bis dieses Ersatzgeld für eine konkrete Maßnahme ausgegeben wurde. Werden Ersatzgelder vereinnahmt, jedoch nicht ausgegeben, sondern lediglich bevorratet, so wäre dies nach Einschätzung der Behörde ein Verstoß gegen einschlägige Rechtsvorschriften.	Die Stadt hat sich aufgrund fehlender Ausgleichsalternativen mit dem Vorhabenträger geeinigt, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zu regeln und sicherzustellen. Hierzu wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger der Stadt eine Summe zur Verfügung stellt, die in der Höhe einer Ersatzgeldzahlung entspricht. Die Stadt beabsichtigt dann im Gegenzug, innerhalb einer Frist von 4 Jahren, geeignete Kompensationsmaßnahmen auf einer noch zu erwerbenden Fläche durchzuführen. Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg bereits abgestimmt. Es handelt sich bei der Geldzahlung um ein vertraglich vereinbartes Kompensationsgeld zur Finanzierung von Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt Heinsberg.	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			Immissionsschutz: Es wird darum gebeten, den folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben die festgesetzten schalltechnischen Emissionskontingente gemäß Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit der Projekt-Nr. XFH/08/19/GE/004 (durch die Fa. IBK, Feldstraße 85, 52477 Alsdorf) einhält.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Der nachfolgende Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen: *„14. Immissionsschutz* *Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben die festgesetzten schalltechnischen Emissionskontingente gemäß Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit der Projekt-Nr. XFH/08/19/GE/004 (durch die Fa. IBK, Feldstraße 85, 52477 Alsdorf) einhält.“*	
			Brandschutzdienststelle: Die Brandschutzdienststelle verweist weiterhin auf ihre Stellungnahme vom 23.10.2019.	Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Kreises Heinsberg vom 23.10.2020 wurde in die Abwägung eingestellt.	
B1	Heinsberg Vastgoed BV/Holland Immo Group	18.08.2020	anbei unsere Stellungname (auch im Name von REWE Markt GmbH und REWE Frank Lindenlauf OHG) mit Bezug auf den (Entwurf) Bebauungsplan Nr. 83 Oberbruch im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit. wir, die Heinsberg Vastgoed B.V., sind Eigentümerin des Grundstücks mit der Adresse BoosFremery-Str. 69 in Heinsberg-Oberbruch. Das Grundstück vermieten wir derzeit an die REWE Markt GmbH, welche den dort befindlichen REWE-Markt an die REWE Frank Lindenlauf OHG als Betreibergesellschaft, vermietet. Gerne nehmen wir - auch im Namen der REWE Markt GmbH und der REWE Frank Lindenlauf OHG - die Gelegenheit wahr, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 83 Oberbruch Nahversorgungszentrum Boos-Fremery-Straße" (im Folgenden „Bebauungsplan") Stellung zu nehmen. Es bestehen grundlegende Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung. Hierzu führen wir im Einzelnen aus:	Die Einordnung der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wurde in Teilen berücksichtigt.

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			I. Fehlerhafte Bekanntmachung der Offenlage In formeller Hinsicht ist bereits zu beanstanden, dass der „Städteökologische und Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan" entgegen der Bekanntmachungsanordnung vom 24.06.2020 nicht über das zentrale UVP-Internetportal des Landes NRW zugänglich ist. Unabhängig davon, dass der in der Bekanntmachungsanordnung angegebene Link „www.uvp.nrw.de" nur über Umwege zu dem eigentlichen zentralen UVP-Portal unter „www.uvp-verbund.de" führt, fehlt auf der Website der Stadt Heinsberg, auf die man von dort gelangt, eine Verlinkung zu dem in der Bekanntmachungsanordnung ausgezählten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 83 Oberbruch Nahversorgungszentrum Boos-Fremery-Straße Alle hier gezeigten Bauleitpläne dienen lediglich zu Informationszwecken. Für eine rechtsverbindliche Auskunft nehmen Sie bitte Kontakt mit den unten genannten Ansprechpartnern/-innen auf. Diese stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Ansprechpartner Herr Andreas van Vlies, Telefon: 02452/14-6011, E-Mail: Andreas.vanVlies@Heinsberg.de Herr Michael Houben, Telefon: 02452/14-6012, E-Mail: Michael.Houben@Heinsberg.de Verfahrensschritte 07.10.2019, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 23.10.2019 - 20.11.2019, Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB 18.11.2019, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 22.06.2020, Entwurfsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB 07.07.2020 - 31.08.2020, Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Parallelverfahren 45. Änderung des Flächennutzungsplanes + Stadtteil Oberbruch Anhänge Plandarstellung Bebauungsplan Gestaltungsplan Textliche Festsetzungen Begründung Begründung Gutachten Umweltbericht Artenschutzprüfung I Fachbeitrag Verkehr Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Verträglichkeitsuntersuchung Verträglichkeitsuntersuchung Nachtrag Altlastenuntersuchung Abwägung Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung Öffentliche Bekanntmachung Öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage *Beweis: Screenshot der URL „https://www.o-sp.de/heinsberg/plan?pid=43065" vom 12.08.2020* Das fehlende Gutachten im Internet war geeignet, einzelne interessierte Bürger, die sich etwa über die Kompensationsflächen informieren wollen, von der Abgabe einer tatsächlich noch möglichen Stellungnahme abzuhalten. Der vorliegende Verstoß bei der Anwendung des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB auch beachtlich, sodass die Offenlage des Bebau-	Die Anregung wurde berücksichtigt. Es wurde eine Erneute Offenlage durchgeführt, in deren Rahmen alle in der entsprechenden Bekanntmachungsanordnung aufgeführten Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden. Ferner wurde im Rahmen der Bekanntmachungsanordnung zur Erneuten Offenlage auf den Link „www.uvp-verbund.de“ verwiesen.	

			ungsplanes wiederholt werden muss, um einen Mangel der Planung zu verhindern.		
			II. Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung In materieller Hinsicht liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. 1. Entgegen § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan nicht an das Ziel Nr. 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (GVBl NRW 2017, 153 ff. und GVBl NRW 2019, 341 ff.; im Folgenden „LEP") angepasst.	Im Hinblick auf die von Eingeber vorgetragenen Einzelpunkte wird auf die weiteren Ausführungen verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen wurde den übergeordneten Aussagen nicht gefolgt. In der Gesamtbetrachtung ist aus gutachterlicher Sicht festzustellen, dass sich aus den angeführten Anregungen und Hinweisen keine Notwendigkeiten einer Überarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung ergeben. Dem Vorhaben ist auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Eingebers weiterhin eine Stadt- und Regionalverträglichkeit zu bescheinigen. (CIMA, 2020)	
			1.1 Nach Ziel Nr. 6.5-3 LEP dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung im Sine des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, denn das Ziel 6.5-3 enthält verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Dass der Begriff der „wesentlichen Beeinträchtigung“ eines Versorgungsbereichs justitiabel ist, hat grundlegend die Rechtsprechung zu § 34 Abs. 3 BauGB gezeigt. Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7/07 -, juris. Auf diese Rechtsprechung kann daher auch zur Ausle-	Die Zusammenfassung der rechtlichen Vorgaben wurde zur Kenntnis genommen.	

			gung des Beeinträchtigungsverbots des LEP zurückgegriffen werden. Danach ist eine wesentliche Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs in jedem Fall anzunehmen, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Bei der Beurteilung, ob eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, sind im Rahmen einer Gesamtbetrachtung alle relevanten Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen. Dabei sind unter anderem die durch eine Planung zu erwartenden Kaufkraftabflüsse oder prognostizierte Umsatzverteilungen geeignet, städtebaulich relevante schädliche Auswirkungen zu konkretisieren und Funktionsstörungen aufzuzeigen. Für eine realitätsnahe Betrachtung kann es erforderlich sein, neben dem im Einzugsgebiet bereits vorhandenen Verkaufsflächenbestand auch die bis zum Markteintritt des Planvorhabens sicheren, konkret zu erwartenden Veränderungen (Hinzutreten planungsrechtlich abgesicherter weiterer Einzelhandelsansiedlungen wie ebenso absehbare Schließungen) zu berücksichtigen. Vgl. OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015 -10 D 91/13.NE -, juris. Ein erster Richtwert für die Annahme einer Funktionsstörung ist ein Umsatzverlust bei zetren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %. Allerdings kann auch ein geringerer Umsatzverlust eine Funktionsstörung zur Folge haben, wenn sich gewichtige Auswirkungen auf Grund der städtebaulichen zusammenhänge ergeben; ebenso kann sich ein höherer Umsatzverlust als noch unschädlich erweisen.		

			Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 22.12.2009 - 4 B 25.09 - und 03.08.2011 - 4 BN 15.11 -; OVG NRW, Urteile vom 01.02.2010-7 A 1635/07- und 02.10.2013-7 D 18/13.NE-, alle juris. Dabei sind - neben der voraussichtlichen Umsatzumverteilung - ausweislich der Begründung des LEP insbesondere zu berücksichtigen: - die durch die Bauleitplanung ermöglichten Verkaufsflächen im Vergleich zu den in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche; - eine "Vorschädigung" der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche bspw. durch bestehende Leerstände; - die Gefährdung vorhandener „Magnetbetriebe", die maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche haben; - die Sortimentsstruktur des neuen Vorhabens, insbesondere wenn es auf solche Sortimente ausgerichtet ist, die für zentrale Versorgungsbereiche einen maßgeblichen Frequenzbringer darstellen; - das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche; - die Kundenattraktivität der Planung durch standortbedingte Synergieeffekte; - die räumliche Distanz zwischen der Planung und den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen; - der Ausfall eines einzelnen Sortiments, wenn es sich um ein "besonders zentrenrelevantes Leitsortiment" handelt.		

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			1.2 Unter Zugrundelegung dieser Kriterien ist die in Ziel Nr. 6.5-3 LEP definierte Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erfüllt.	Unter Berücksichtigung der weiteren Ausführungen wurde den übergeordneten Aussagen nicht gefolgt.	
			1.2.1 Bereits die erwartete Umsatzverteilung von 12,5 % für die Warengruppe Nahrung und Genussmittel für den zentralen Versorgungsbereich Dremmen (Seite 28 der Verträglichkeitsuntersuchung vom 14.11.2018) weist auf eine deutlich überdimensionierte Verkaufsfläche hin. Die ermittelten prozentualen Umsatzverluste zu Lasten des Nachforderungszentrums Dremmen werden in dem Gutachten mit der Begründung relativiert, dass wegen des derzeitigen Fehlens eines Supermarktes oder Discounters in der Ortsmitte eine Gefährdung der strukturprägenden Betriebe des Zentrums ausgeschlossen ist. Eine solche Einschränkung erhält das Ziel 6.5-3 des LEP jedoch nicht. Ein zentraler Versorgungsbereich ist auch dann gefährdet, wenn kleinere Einzelhändler (etwa die „Landbäckerei Stinges") in einem Nahversorgungszentrum aufgrund von Umsatzeinbußen schließen müssen.	Die prozentualen Umsatzverlagerungswerte sind immer vor dem Hintergrund der örtlichen Strukturen und des jeweiligen Geschäftsbesatzes zu werten. Im vorliegenden Fall handelt es sich gemessen an dem absoluten Betrag um einen sehr begrenzten Umsatzverlust. Die heutige Nahversorgungsfunktion des Zentrums wird nicht beeinträchtigt, da eine Schließung der vor Ort vorhandenen Bäckerei aufgrund ihrer Bedeutung für die Bevölkerung in fußläufiger Entfernung nicht zu erwarten ist.	
			Die Frage, inwieweit nach der Realisierung des Nahversorgungszentrums in Oberbruch (noch) Chancen bestehen, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Dremmen einen Lebensmittelanbieter zu etablieren, hält das Gutachten für das vorliegende Projekt nicht relevant, da die Verfügbarkeit einer geeigneten Entwicklungsfläche hierfür viel wesentlicher sei. Dabei übersieht die Untersuchung, dass der Festplatz an der Sebastianusstraße nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Heinsberg eine sinnvolle Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sicherstellen könnte. Die derzeitige Nutzung der Fläche für die jährliche Kirmes wird zwar angesprochen, anders als es in der Verträglichkeitsuntersuchung suggeriert wird dürfte	Die cima hat sich intensiv mit dem bezeichneten Standort auseinandergesetzt. Zum einen ist darauf hinzuweisen, dass es auch unter Einbezug der vorhandenen Grün- und Spielplatzflächen um ein Grundstück von lediglich rd. 3.500 m² handelt; der eigentliche Festplatz hat eine Größe von rd. 1.900 m². Die beiden Angaben zeigen, dass der Standort unter Beachtung der Größe des Marktes und des Flächenbedarfs für die Anlieferung und die Kundenparkplätze auch für kleinere Supermärkte und Discounter mit jeweils einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² VKF eine nicht ausreichende Größe hat. Nach den Erfahrungen der cima ist von einer Mindestgrundstücksgröße von 4.000 m² auszugehen, regelhaft werden Objekte auf einer Fläche von 4.500 m² und mehr realisiert; der neu errichtete NETTO-Markt in Dremmen hat z.	

			dies jedoch kein dauerhaftes Hindernis für die Entwicklung der Fläche sein.	B. nach einer Luftbildauswertung eine Grundstücksgröße von rd. 5.300 m². Unabhängig von der Grundstücksgröße ist die Bedeutung der Fläche an der Sebastianusstraße für den Ortsteil als zentraler Festplatz zu beachten: Als Standort für das Festzelt zur Pfingstkirmes hat der Platz eine exponierte Bedeutung für das Vereinsleben von Dremmen. Die Organisation obliegt der Schützenbruderschaft Dremmen, die auf eine 500 Jahre alte Tradition zurückblickt. Eine Ersatzfläche für den Festplatz ist innerhalb des Ortskerns nicht vorhanden. Ferner wird der Platz auch als zentraler innerörtlicher Parkplatz genutzt (u. a. auch für die Gottesdienstbesucher von St. Lambertus oder die Besucher von Veranstaltungen in der Eventlocation Ars Vivendi in der Jägerstraße unweit des Festplatzes). Nach erneuter Prüfung geht die cima von einer nicht vorhandenen Eignung und nicht zu erwartenden Verfügbarkeit des Festplatzes für einen Lebensmittelmarkt aus. Diese Einschätzung wird auch bestätigt durch die erfolgte Ansiedlung des NETTO-Marktes außerhalb des Ortskerns.	
			Die Behauptung in der Verträglichkeitsuntersuchung, die zu erwartenden Umsatzeinbußen des in dem vom Einzelhandelskonzept der Stadt Heinsberg festgelegten zentralen Versorgungsbereich Oberbruch befindlichen Rewe-Marktes würden nicht zur Betriebsaufgabe des Marktes führen und der Rewe-Markt würde mittelfristig sogar von den Synergieeffekten mit den benachbarten Anbietern profitieren, wird nicht weiter begründet und wird sich als bloßes Scheinargument erweisen.	Der Hinweis, dass es im Falle der Umsetzung des Planvorhabens zu keinen Synergieeffekten zwischen dem vorhandenen REWE-Markt und dem Vorhaben kommen wird, steht im Widerspruch zu den bundesweiten Erfahrungen von Standortagglomerationen des Lebensmitteleinzelhandels. Regelhaft suchen die bundesweiten Betreiber dieser Märkte die räumliche Nachbarschaft. Nicht von ungefähr enthält der Landesentwicklungsplan NRW mit dem Ziel 6.5-8 eine gesonderte Regelung zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsagglomerationen.	
			Auffällig ist auch, dass bei der ökonomischen Auswirkungsanalyse nicht - wie es auf S. 26 des Gutachtens behauptet wird - der von der Rechtsprechung geforderte „worst-case" -	In der Stellungnahme wird auf einen vermeintlichen Widerspruch zwischen dem cima-Gutachten und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente hingewiesen.	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			hierzu vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.12.2005 - 4 BN 40/05 -; OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015 - 10 D 91/13.NE -, beide juris untersucht wurde. So geht das Gutachten von 2.750 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente aus, obwohl nach den textlichen Festsetzungen bis zu 3.160 m² Verkaufsfläche mit diesen Sortimenten möglich sind (1.750 m² Lebensmittelvollsortimenter, 1.200 m² Lebensmitteldiscounter, 150 m² ergänzende Nutzungen, 60 m² Randsortiment der ergänzenden Handelsnutzungen). Eine Anpassung der Verträglichkeitsanalyse zur Abbildung eines worst-case-Szenarios ist somit zwingend erforderlich.	Hierzu ist anzumerken, dass die in den textlichen Festsetzungen für die einzelnen Teilbereiche gewählte Form einer Festsetzung - der Art der Nutzung (z. B. großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelvollsortimenter), - der Gesamtverkaufsfläche, - des Kernsortiments (nahversorgungsrelevante Sortimente) und - des Umfangs der zulässigen Randsortimente in der Bauleitplanung nach den Erfahrungen der cima häufig zur Anwendung kommt. Sie stellt insbesondere sicher, dass durch eine zu großzügige Dimensionierung der Randsortimente der Nahversorgungscharakter der Anbieter nicht verletzt wird. Ferner ist anzumerken, dass es nach allgemeinen und bundesweiten Erfahrungen als unrealistisch zu erachten ist, dass die durch den Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Verkaufsflächen vollständig für den Verkauf von Lebensmitteln beansprucht werden. Vielmehr ist es die Regel, dass diejenigen Verkaufsflächen, die zum Verkauf von Randsortimenten genutzt werden dürfen, vollständig durch Randsortimente ausgeschöpft werden. Insofern spiegeln die im Einzelhandelsgutachten gewählten Ansätze den Fall wieder, der unter realistischen Bedingungen als worst-case erachtet werden kann.	
			1.2.2 Der Vergleich der durch die Bauleitplanung ermöglichten Verkaufsfläche (max. 3.160 m² mit nahversorgungsrelevante Sortimenten) mit der bisher in den benachbarten zentralen Versorgungsgereichen vorhandenen Verkaufsfläche mit diesen Sortimenten (Hauptzentrum Innenstadt 5.700 m², Nahversorgungszentrum Dremmen ca. 50 m², Nahversorgungszentrum Ratheim ca. 700 m²) sowie der bislang vorhandenen Verkaufsfläche in dem Nahversorgungszentrum Oberbruch	Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Für die durchgeführte Auswirkungsanalyse bringt der Vergleich der Verkaufsflächen in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen keinen weitergehenden Erkenntnisgewinn mit sich. Zudem ist eine erwartete Umsatzumverteilung nicht allein über die Dimension der Verkaufsflächen zu erklären. Die prozentualen Umsatzverlagerungswerte sind immer vor dem Hintergrund der örtlichen Strukturen und des jeweiligen Geschäftsbesatzes zu werten.	

			(2.300 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) zeigt, dass die Verkaufsfläche, die durch die Bauleitplanung ermöglicht wird, im Vergleich zu den bereits in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche überdimensioniert sind.		
			1.2.3 Eine "Vorschädigung" der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche bspw. durch bestehende Leerstände werden von dem Gutachten erst gar nicht untersucht, obwohl dieser Aspekt ausdrücklich von der Rechtsprechung vgl. OVG NRW, Urteil vom 01.02.2010- 7 A 1635/07-, juris als ein bei der Planung zu berücksichtigender Aspekt genannt wird. Die völlige Nichtbeachtung dieses Aspektes dürfte zu einem Abwägungsfehler führen.	Der Einwand ist nichtzutreffend. In diesem Zusammenhang ist auf das Kapitel 5.3 des Einzelhandelsgutachtens zu verweisen (CIMA, 2018). Dieses enthält eine detaillierte Analyse der Wettbewerbsstandorte und des Nahversorgungszentrums Oberbruch. Dort wird u. a. auf die Situation im Nahversorgungszentrum Dremmen („[Das Zentrum] kann somit seine ihm im Einzelhandelskonzept zugedachte Versorgungsfunktion derzeit und absehbar nicht erfüllen“ (vgl. ebd. S. 21) und in der Innenstadt von Wassenberg eingegangen („Insgesamt ist der Einzelhandelsbesatz als rudimentär zu bezeichnen; er wird in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur noch durch einen Spezialanbieter […], eine Bäckerei und eine Apotheke aufrechterhalten.“ (vgl. ebd. S. 25). Ferner wird auf die gutachterlichen Bewertungen in Kap. 6.2 und Kap. 6.5 verwiesen, die u. a. eine Auseinandersetzung mit den Strukturen innerhalb des Nahversorgungszentrums Oberbruch einschließen.	
			1.2.4 Die Kundenattraktivität der Planung durch standortbedingte Synergieeffekte (Discounter und Vollsortimenter an einem Ort, großzügig dimensionierte Stellplatzanlage etc.) vergrößern die Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche deutlich. Auch diesen Aspekt hat das Gutachten bei der (rein) rechnerischen Untersuchung der Auswirkungen vollständig außer Acht gelassen.	Im Hinblick auf die Anregung ist auf Kapitel 6.2 des Einzelhandelsgutachtens zu verweisen, in dem genau auf die Synergieeffekte eingegangen wird (vgl. ebd. S. 28, 3. und 4. Absatz).	
			1.3 Nach alldem schadet das Vorhaben die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche und verstößt damit gegen das in Ziel 6.5-3 LEP normierte Beeinträchtigungs-	Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist nicht erkennbar, dass die Umsetzung des Planvorhabens zu einem Verstoß gegen das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungs-	

			verbot, sodass der Bebauungsplan entgegen § 1 Abs. 4 BauGB nicht mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt.	planes für das Land Nordrhein-Westfalen führt.	
			2. Der als Bebauungsplan, der ein „Nahversorgungszentrum" ermöglichen soll, dient nach seinem Zuschnitt nicht der der Nahversorgung (die bereits durch den Rewe-Markt und die Norma-Filiale sichergestellt ist), sondern ist erkennbar auf ein überörtliches Einzugsgebiet ausgelegt. Im einem Radius von 700 m leben lediglich ca. 2.500 Personen (ca. 4.500 innerhalb eines Radius von 1.000 m). Es bestehen aus diesem Grund Zweifel an der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des geplanten Vorhabens.	Im Hinblick auf die Anregung ist auf die Lage des Vorhabens innerhalb des Nahversorgungszentrums Oberbruch mit einer Versorgungsfunktion für 9.247 Einwohner (vgl. ebd. Kapitel 3) hinzuweisen. Ferner wird in Kapitel 6.4 des Einzelhandelsgutachtens anhand einer Marktanteilsprognose der Nachweis erbracht, dass über die Hälfte der Kunden des Vorhabens aus diesem Bereich stammen wird bzw. 41 bis 42 % der Kunden aus dem Stadtteil Oberbruch erwartet werden.	
			Hinzu kommt, dass die Daten der Flächenleistung, die in der Verträglichkeitsanalyse zugrunde gelegt wurden, mittlerweile nicht mehr aktuell sind. Das Gutachten unterstellt die Flächenleistungen des Retail Real Estate Report Germany 2017/2018 der Hahn-Gruppe. Hiervon ist jedoch mittlerweile ein neuer Bericht aus 2019/2020 verfügbar, der für Aldi-Süd von einer Flächenproduktivität von 10.400 €/ m² (statt 10.000 €/ m²) und für den Edeka-Markt 4.460 €/m² (statt 4.400€/ m²) ausgeht. Um einen Abwägungsfehler bei der Abstimmung über die Planung zu vermeiden, muss die maximal zulässigen Verkaufsfläche entsprechend verkleinert werden.	Der Hinweis auf die nach der Vorlage des Gutachtens veröffentlichten Flächenleistungen der Firmen ALDI-SÜD und EDEKA ist zu relativieren: Die Zunahme der Flächenleistungen um 1,4 % (EDEKA) bzw. 4,0 % (ALDI-SÜD) erfordern nach Einschätzung der cima keine Neubearbeitung des Gutachtens. Es ist u.a. darauf zu verweisen, dass für die vorhandenen Betriebe von entsprechend gestiegenen Flächenleistungen auszugehen ist.	
			III. Unzureichende Berücksichtigung des Lärmschutzes 1. Die Belange des Lärmschutzes für die Bewohner des Gebäudes auf dem Grundstück Boos-Fremery-Straße 65a, 65c und 75 sind nicht ausreichend berücksichtigt. Es ist mit einer planbedingten Zunahme des Verkehrs auf Straße und infolgedessen mit einer Zunahme der auf in die Wohnhäuser einwirkenden verkehrsbedingten Lärmimmissionen zu rechnen. Aus diesem Grund wäre es notwendig gewesen, im Rahmen eines Lärm-	Die Beeinträchtigung durch Umweltgeräusche und deren Bewertung ist seit Jahrzehnten im Deutschen Immissionsschutzrecht Gegenstand der jeweiligen quellenabhängigen Richtlinien, Normen und Verordnungen (u. a. 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Lärm, etc.). Die vom Gesetzgeber erlassenen Berechnungs- und Beurteilungsverfahren unterscheiden bewusst nach den einzelnen Lärmarten (Straße/Schiene, Sportanlagen, Industrie-/Gewerbeanlagen, etc.). Aufgrund der stark voneinander abweichenden Emissionskenngrößen	

			schutzgutachtens die Gesamtlärmbelastung für die benachbarten Wohnnutzungen zu ermitteln. 1.1 Nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens aus Februar 2020 - selbst wenn man dessen Richtigkeit unterstellt (dazu sogleich) - erreicht die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm für die Wohnhäuser tagsüber einen Immissionspegel von bis zu 66,5 dB(A). infolge der planbedingten Verkehrszunahme werden nach dem schalltechnischen Gutachten Immissionspegel von 67 dB(A) erreicht. Das schalltechnische Gutachten und die dortigen Ausführungen zu Nr. 7.4 TA Lärm beschränken sich darauf, festzustellen, dass sich durch den mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Fahrzeugverkehr auf der BoosFremery-Straße die Immissionspegel an dem Immissionspunkt zur Tagzeit um 0,5 dB(A) erhöhen. Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen des betriebsbedingten An- und Abfahrtverkehrs seien gemäß TA Lärm erst ab einer Erhöhung des jeweiligen Immissionspegels um 3 dB(A) erforderlich. 1.2 Es trifft zu, dass es den Anwohnern öffentlicher Straßen, die bereits deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden verkehrsbedingten Immissionspegeln ausgesetzt sind, grundsätzlich zuzumuten ist, marginale Erhöhungen dieser Immissionspegel hinzunehmen, die weit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegen. Auch hohe Vorbelastungen schließen es grundsätzlich nicht aus, den Betroffenen zusätzliche Lasten aufzuerlegen. Vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.03.2008 - 7 D 34/07.NE -, juris. Geringe Immissionspegelerhöhungen können allerdings dann unzumutbar sein, wenn die Lärmvorbelastung bereits so hoch ist, dass sie sich der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nähert oder diese gar überschreitet, wenn sie sich mithin der Grenze nähert, jen-	der einzelnen Lärmarten insbesondere im Hinblick auf Frequenz- und Geräuschcharakteristika und deren mögliche Störwirkungen am menschlichen Ohr zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten ist eine sogenannte "Gesamtlärmbetrachtung" in keinem der bisher verbindlich eingeführten Regelwerke gefordert. Schon die Ermittlung einer "Gesamtlärmbelastung", verursacht von mehreren Quellenarten ist methodisch und akustisch höchst umstritten, weil verschiedene Lärmarten bei gleichem Immissionspegel unterschiedliche Lärmwirkungen nach sich ziehen können. Insoweit kann die energetische Addition von Immissionsbeiträgen aus gewerblich-/technischen Anlagen (im Sinne der TA Lärm) und Verkehrsanlagen nicht sinnvoll angewendet werden. Mit der Richtlinie VDI 3722-2 ist lediglich ein Verfahren zu einer Art "Summenbetrachtung" und zur Bewertung der Geräusche von Straßen, Schienenwegen und von Flugverkehr veröffentlicht worden. Emissionen gewerblich/technischer Anlagen sind hierbei ausgeklammert. Von der Anwendung der VDI Richtlinie im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen zu anlagenbezogenen Geräuscharten ist daher abzusehen. Zudem ist eine "Schwelle zur Gesundheitsgefährdung" (sogenannte verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) für Verkehrslärmimmissionen, nach gängiger Rechtsprechung bei Werten von 70 bis 75 dB(A) tagsüber und von 60 bis 65 dB(A) nachts, im konkreten Fall nachweislich der ermittelten Immissionspegel an der Boos-Fremery-Straße 65 a-c für den IST-Fall wie auch für den PLAN-Fall auszuschließen. Es entbehren sich weitere Betrachtungen.	

			seits derer grundrechtliche Schutzanforderungen greifen. Der Staat hat dafür Sorge zu tragen, dass er die Gesundheit des Einzelnen nicht durch staatliche Maßnahmen verletzt, was in diesem Zusammenhang bedeutet, dass zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen, die auf hoheitlichen Planungen beruhen, nicht zu einer Gesamtbelastung führen dürfen, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt. Vgl. BVerwG, Urteile vom 11.01.2001 - 4 A 13.99 – und 21.03.1996 - 4 C 9/95 -; OVG NRW, Urteil vom 26.11.2018 -10 D 40/16.NE-, alle juris.		
			1.3 Ausgehend hiervon hätte innerhalb des Schallschutzgutachtens ermittelt werden müssen, wie hoch die Gesamtlärmbelastung für die benachbarte Wohnbebauung ist, und ob zusätzliche planbedingte Erhöhungen des berechneten Immissionspegels im Hinblick auf den gebotenen Schutz der Bewohner vor Gesundheitsgefahren überhaupt noch hingenommen werden können.		
			2. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Ziffer 7 „Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind fehlerhaft.	Im Hinblick auf die von Eingeber vorgetragenen Einzelpunkte wird auf die weiteren Ausführungen verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen wurde den übergeordneten Aussagen nicht gefolgt.	
			2.1 Um zu gewährleisten, dass es infolge des Bebauungsplans nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich der auf der gegenüberliegenden Seite der Boos-Fremery-Straße befindlichen (Wohn-)Bebauung kommt, sieht der Bebauungsplan eine Lärmkontingentierung vor. In den Sondergebieten SO 1a, SO 1b SO 1c und SO 2 sind danach nur Anlagen zulässig, deren Geräusche die in einer Tabelle aufgeführten - in dB(A) je m² angegebenen - Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Festlegung der Emissionskon-	Die zusammenfassenden Aussagen wurden zur Kenntnis genommen.	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			tingente beruht auf dem schalltechnischen Gutachten des Gutachterbüros IBK („Geräuschkontingentierung für die geplanten Sondergebiete innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Bauleitplanung aus Februar 2020")		
			2.2 Zunächst stellt § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO bereits keine taugliche Ermächtigungsgrundlage für die vorgenommene Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel dar. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gilt nach seinem Wortlaut für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO genannten Baugebiete und damit auch für Gewerbe- und Industriegebiete, nicht aber für die in § 10 BauNVO geregelten Sondergebiete. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO schließt die Geltung von § 1 Abs. 4 BauNVO für Sondergebiete sogar explizit aus.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Die in den Bebauungsplanunterlagen angegebene Rechtsgrundlage für die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmkontingentierung wurde zu § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO korrigiert.	
			2.3 Weiterhin wurde die Ermittlung der Emissionskontingente fehlerhaft vorgenommen. 2.3.1 Das Verfahren der Emissionskontingentierung wird in der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) beschrieben. Nach Nr. 4.5 DIN 45691 sind die Emissionskontingente LEK,i für alle Teilflächen i in ganzen Dezibel so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte j der Planwert LPl,j durch die energetische Summe der Immissionskontingente LIK,i,j aller Teilflächen i überschritten wird. Wenn ein Immissionsort j nicht bereits vorbelastet ist, ist für ihn der Planwert gleich dem GesamtImmissionswert LGI für das Gebiet, in dem er liegt. Sonst ist der Pegel Lvor,j der Vorbelastung zu ermitteln und der Planwert LPl,j nach einer bestimmten Gleichung zu berechnen und auf ganze Dezibel aufzurunden (Nr. 4.2 DIN 45691). Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom	Die Zusammenfassung der rechtlichen Vorgaben wurde zur Kenntnis genommen.	

			06.06.2019 - 3 S 2350/15 -, juris. Unter Vorbelastung sind dabei die Beurteilungspegel der Summe aller auf den Immissionsort j einwirkenden Geräusche von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („vorhandene Vorbelastung") einschließlich der Immissionskontingente für noch nicht bestehende Betriebe und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebiets (,,planerische Vorbelastung") zu verstehen (Nr. 3.4 DIN 45691).		
			2.3.2 Die Ermittlung der in diesem Sinn zu verstehenden Vorbelastung ist im vorliegenden Fall unterblieben. Das Gutachten hat die Vorbelastung an den Immissionspunkten A-D mit 58,8 dB(A) tags bzw. 43,8 dB(A) nachts angegeben, ohne die Vorbelastung - wie es nach der DIN 45691 erforderlich gewesen wäre - auf ganze dB(A) zu runden (Schallimmissionstechnische Untersuchung, S. 17).	Es ist nichtzutreffend, dass die Vorbelastung auf ganze Dezibel aufzurunden ist. Gemäß Ziffer 4.2 der DIN 45691 ist beim Festlegen des Planwertes lediglich der Planwert nach der dort angegebenen Gleichung zu berechnen und auf ganze Dezibel aufzurunden. Die Planwerte von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts sind im schallimmissionstechnischen Fachbeitrag auf Seite 17 unter Abschnitt 6.2 entsprechend angegeben worden (IBK, 2020).	
			2.3.3 Darüber hinaus geht aus dem Gutachten nicht hervor, wie die auf die Immissionsorte A-D einwirkenden Geräusche von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („vorhandene Vorbelastung") ermittelt wurden. Hierzu heißt es lediglich, dass pauschal in Ansatz gebracht wurde, dass die vorhandenen Gewerbeeinheiten die Richtwerte der TA Lärm bereits ausschöpfen (Schallimmissionstechnische Untersuchung, S. 16). In Nr. 3.4 der DIN 45691 heißt es aber, dass die Vorbelastung nach dieser Norm nicht identisch mit der Vorbelastung nach der TA Lärm ist. Aus diesem Grund wäre die Vorbelastung nicht rechnerisch, sondern durch Messungen zu ermitteln gewesen.	Die zuvor erwähnten Planwerte ergeben sich nicht aus einer messtechnisch oder im Sinne einer rechnergestützten schallimmissionstechnischen Bestandsaufnahme von Betrieben und Anlagen außerhalb des Plangebietes (vorhanden wie planerisch gegeben), sondern wurden im Sinne einer schalltechnischen Relevanzgrenze in Anlehnung an Ziffer 3.2.1 der TA Lärm pauschal im Vergleich zum anzusetzenden Immissionsrichtwert um 6 dB(A) gemindert. Wie in der Einleitung im schallimmissionstechnischen Fachbeitrag auf Seite 4 unter Abschnitt 1 beschrieben, sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 und dem hieraus zu erwartenden Immissionsbeitrag (Zusatzbelastung) Restkontingente für das schutzbedürftige Umfeld dimensioniert worden, so dass die Zusatzbelastung die gültigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Zugunsten der Vorbelastung wurden darüber hinaus keine	

				sektorbezogenen Zusatzkontingente auf der sicheren Seite liegend vergeben. Das Plangebiet in seiner Gesamtheit, unabhängig der Gliederung, wurde daher bereits auf Ebene des Bebauungsplanes "akustisch gedeckelt". Eine aufwendige gewerblich-/technische Vorbelastungsermittlung, die zudem messtechnisch aufgrund der Abstände und vorherrschenden Fremdgeräuschsituation durch den Straßenverkehr kaum sachgerecht ermittelbar ist, konnte daher entfallen.	
			3. Auffällig ist, dass für das Sondergebiet 2 die gleichen Emissionskontingente festgesetzt sind wie für die Sondergebiete 1a-c. Dies ist unstimmig, weil die Stellplatzanlage des Vorhabens einer der Hauptemissionsquellen sein dürfte und sich das Sondergebiet 2 unmittelbar gegenüber der schützenswerten Wohnbebauung befindet, sodass zu erwarten wäre, dass hier ein niedrigeres Lärmemissionskontingent vergeben werden müsste, um die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die Nachbarschaft einzuhalten.	Die Gliederung des Plangebietes und der Sondergebietsflächen war Vorgabe für den schallimmissionstechnischen Fachbeitrag und die durchgeführte Geräuschkontingentierung. Die Flächenabgrenzungen und die Emissionskontingente sagen noch nichts über das tatsächlich auftretende Emissionsgeschehen aus oder geben gar Hinweise auf örtlich begrenzte Schallquellen und Richtwirkungen. Das Emissionskontingent zeigt lediglich auf, welche Emissionen von dem Betriebsgelände in der Summe ausgehen dürfen. Durch eine Immissionsprognose im Genehmigungsverfahren ist eine sofortige Beurteilung auf der Grundlage der Emissionskontingente möglich. Hierbei ist von einem ganzheitlichen Planungsansatz „Nahversorgungszentrum“ – entgegen üblicher Kontingentierungen in Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern und stark variierenden Betriebsarten – auszugehen. Bei der Immissionsprognose für das „Nahversorgungszentrum“ werden im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren die tatsächlichen Betriebs-, Abstrahl-, Ausbreitungs- und Beurteilungsbedingungen berücksichtigt. Die faktisch auftretenden Emissionen der Betriebsflächen können dann durchaus höher ausfallen als das festgesetzte Emissionskontingent, da andere Flächen wie beispielsweise Betriebsgebäude deutlich geringer zum Gesamtemissionsgeschehen beitragen werden. Die Einhaltung des Richtwertes am Immissionsort ist dann immer noch gewährleistet, wenn das anteilig zur Verfügung stehende Immissionskontingent unterschritten wird. Hierzu können	

				auch entsprechende Schallschutzmaßnahmen beim Betrieb auf den Außenanlagen, in der Gebäudetechnik oder im Rahmen der Betriebslogistik und Anlieferzeiten eingesetzt werden.	
			4. Schließlich entspricht die bei der Bemessung der Verkehrsgeräusche zugrunde gelegte Anzahl von rund 2.400 Kfz/24h (inklusive Lkw/SV) anders als im Immissionsschutzgutachten dargestellt - nicht dem vom Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsaufkommen. Wie aus der Tabelle 1 des Fachbeitrages Verkehr vom 10.02.2020 hervorgeht, beträgt das tägliche Verkehrsaufkommen insgesamt 2.746 Kfz/24h. Das im Immissionsschutzgutachten zugrunde gelegten Fahrzeugaufkommen ist damit um fast 15 % zu niedrig angesetzt.	Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden lärmtechnische Kennwerte für den IST-Fall (oder auch Bezugsfall) und für den PLAN-Fall (Anlage L1 und L2) aus dem Verkehrsgutachten der IGEPA Verkehrstechnik GmbH zur Verfügung gestellt. Die Eingangsgrößen für die Berechnungen nach 7.4 der TA Lärm, anlagenbezogene Fahrzeugverkehre auf den öffentlichen Straßen, sind unter Ziffer 3.4 des schallimmissionstechnischen Fachbeitrages ausführlich dokumentiert. Die an den Querschnitten Q1, Q2 und Q3 auf der Boos-Fremery-Straße gegebenen bzw. zu erwartenden Belastungszahlen bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 83 sind gemäß der anzuwendenden 16. BImSchV / RLS-90 nicht gleichzusetzen mit dem Verkehrsaufkommen aus Tabelle 1 des Verkehrsgutachtens. Während die Lärmtechnik sich beim Beurteilungspegel aus Straßenverkehrsgeräuschen auf einen Mittelwert über alle Tage des Jahres (DTVa.T. in Kfz/24h) und Lkw-Anteilen bereits ab 2,8to bezieht, werden in verkehrstechnischen Betrachtungen und Leistungsfähigkeitsnachweisen i.d.R. die werktäglichen (höheren) Belastungsgrößen mit DTVW in Kfz/24h zugrunde gelegt. Von daher sind die augenscheinlichen Differenzen kein Resultat zu niedrig gewählter Ansätze im schallimmissionstechnischen Fachbeitrag, sondern berechnungs- und beurteilungstechnischer Vorgaben der Regelwerke.	
			IV. Unzureichende Lösung der durch das Planvorhaben ausgelösten Verkehrsprobleme Die durch die Planung verursachte Erhöhung des Verkehrs führt zu diversen Problemen, welche durch die derzeit vorgesehene Erschließungssituation nicht gelöst werden.	Im Hinblick auf die von Eingeber vorgetragenen Einzelpunkte wird auf die weiteren Ausführungen verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen wurde den übergeordneten Aussagen nicht gefolgt.	
			1. Der von der Verkehrsuntersuchung prognostizierte	Bei Ansatz gleicher Berechnungsmethode beträgt der 95%-	

			95% Rückstau in der Einzelhandelsanbindung zum Rewe-Markt beträgt 18 m (Fachbeitrag Verkehr, S. 13) und führt zu einem erheblichen, nicht hinzunehmenden Eingriff in das Eigentum der Holland Immo Group sowie in den Gewerbebetrieb des Betreibers.	Rückstau der Einzelhandelsanbindung REWE für den Bezugsfall 2030 (ohne Nutzungen des Plangebietes) 12 m. Die tatsächliche Zunahme der Rückstaulänge beträgt somit 6 m. Die Qualitätsstufe nach HBS für die betroffene Zufahrt entspricht der des Planfalles (QSV = B). Eine daraus resultierende, erhebliche Verschlechterung der Erschließungssituation wird aus verkehrsgutachterlicher Sicht nicht erkannt.	
			1.1. Das Interesse eines Anliegers, von der planbedingten Überlastung einer sein Grundstück erschließenden Straße oder einer erheblichen Verschlechterung der Erschließungssituation als Folge der Aufstellung eines Bebauungsplans verschont zu bleiben, ist ein abwägungserheblicher Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB. Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück des Anliegers außerhalb des Geltungsbreichs des Bebauungsplans liegt. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 06.12.2000 - 4 BN 59.00 -, juris; OVG NRW, Urteile vom 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE -, juris, vom 19.12.2011-2 D31/10.NE-,juris	Die Zusammenfassung der rechtlichen Vorgaben wurde zur Kenntnis genommen.	
			1.2 Ausgehend hiervon muss die Planung dahingehend angepasst werden, dass es auf der Plangebietsanbindung zum Rewe-Marktes nicht zu einem Rückstau von bis zu 18 m kommt. Fast die komplette Erschließung des Plangebiets soll über eine Einfahrt von der Boos-Fremery-Straße, die gegenüber der Einfahrt des Rewe-Marktes angelegt werden soll, erfolgen. Durch das Vorhaben wird ein erheblicher Kunden- und Lieferverkehr erzeugt. Allein der Ziel- und Quellverkehr soll nach dem vorliegenden Gutachten 2.746 Kfz- Fahrten täglich auslösen. Hinzu kommt der weitere Verkehr, der bereits auf der Boos-Fremery-Straße herrscht.	Die zusammenfassenden und allgemeinen Aussagen wurden zur Kenntnis genommen.	
			In der Spitzenstunde am Nachmittag beträgt die Gesamtknotenbelastung an der Einfahrt Rewe/Boos-	Die Ausführungen des Eingebers sind an dieser Stelle inkorrekt. Wie auf den Seiten 7ff des Fachbeitrags Verkehr aus-	

				Fremery-Straße/ Einfahrt Nahversorgungszentrum 1.041 Pkw-Einheiten pro Stunde. Dabei sind die querenden Fußgänger und Fahrradfahrer noch nicht eingerechnet.	führlich beschrieben, gehen die querenden Fußgänger/Radfahrer richtliniengemäß in die Gesamtbelastung des Knotenpunktes und damit in die leistungstechnischen Berechnungen ein.	
				Der Eingang des Rewe-Marktes liegt zur Straße ausgerichtet und nur ca. 15 m von der Grundstückseinfahrt entfernt. Jeder Rückstau auf unserem Grundstück führt unvermeidbar zu einer Gefahr für die Kunden, die mit ihren Einkaufswagen von der Stellplatzanlage zwischen den wartenden Pkw zum Eingang der Filiale laufen müssten. Darüber hinaus sind neben der Grundstücksausfahrt auch weitere Stellplätze und die Grundstückseinfahrt angelegt. Eine weitere Vergrößerung des Rückstaus auf würde zu einem nicht hinnehmbaren Verkehrschaos führen.	Unter der Annahme, dass ein Rückstau mit einer Länge von 18 m gegenüber der Zufahrt entsteht, besteht weiterhin die Möglichkeit, am hinteren Ende des Rückstaus vorbei zu gehen und den so Eingang zu erreichen. Diesen zu queren ist insofern nicht erforderlich.	
			2.	Die Planung berücksichtigt nicht ausreichend, dass nach Realisierung des Vorhabens zahlreiche Kunden auf unserem Grundstück parken werden und anschließend zu Fuß die Boos-Fremery-Strasse überqueren, um dort einkaufen zu gehen. Genauso wird es Kunden geben, die auf der Stellplatzanlage des neuen Nahversorgungszentrums parken und anschließend zum Rewe-Markt laufen, um dort Besorgungen zu erledigen. Zusätzlich zu dem Ein- und Ausfahrtsverkehr im Bereich der gegenüberliegenden Grundstückseinfahrten wird es somit zu einer nicht unerheblichen Anzahl querender Fußgänger kommen.	Der Fachbeitrag Verkehr (IGEPA, 2019) unterstellt an dieser Stelle eine Anzahl querender Fußgänger/Radfahrer. Von 50/h an allen vier möglichen Querungen (vgl. ebd. S. 10). Somit ist der diesbezügliche Einfluss der Fußgänger/Radfahrer ausreichend berücksichtigt.	
				Erschwerend kommt hinzu, dass sich in der unmittelbaren Nähe des Vorhabens die Pestalozzischule befindet und gerade in den Morgen- und Nachmittagsstunden im Bereich der ohnehin schon unübersichtlichen Kurve der Boos-Fremery-Strasse ein deutlich wahrnehmbarer Bring- und Abholverkehr herrscht.	Im Fachbeitrag Verkehr wurden an dem Knotenpunkt Boos-Fremery-Straße/ Pestalozzistraße – aufgrund der nahegelegenen Schule – neben der nachmittagsspitzenstunde zusätzlich die Morgenspitzenstunde und die Mittagsspitzenstunde untersucht. Die Quell- und Zielverkehre der Schule sind in diesen Verkehren inkludiert. Im Rahmen der Verkehrserhebung wurden auch die querenden Fußgänger/ Radfahrer	

				erfasst (vgl. ebd. Kapitel 5) und sind in den Untersuchungen berücksichtigt.	
			Das Verkehrsgutachten empfiehlt zwar, die Option einer Querungshilfe im weiteren Verfahren detaillierter planerisch zu prüfen. Die Planung darf diesen Aspekt aufgrund seiner Bedeutung für die gesamte Verkehrssicherheit in dem Bereich nicht einfach offenlassen. Der Aspekt der Verkehrssicherheit muss insbesondere bei einer konkurrierenden Nutzung einer Verkehrsfläche durch Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger – wie es hier der Fall ist – ausreichend untersucht werden. Dies ist nicht geschehen. Stattdessen wurde lediglich die Leistungsfähigkeit der Verkehrsfläche in dem Fachbeitrag Verkehr thematisiert. Die Umsetzung des Bebauungsplans würde letztlich einen städtebaulichen Missstand begründen, den zu vermeiden eine der vordringlichsten Aufgaben der Bauleitplanung ist.	Im Fachbeitrag Verkehr werden Möglichkeiten zur Steigerung der Querungsqualität von Fußgängern und Radfahrern ausführlich untersucht und hinsichtlich deren Eignung und Zulässigkeit überprüft, resultierend in einer gutachterlichen Empfehlung. Die diesbezüglichen Aspekte sind ausführlich untersucht. Die Umsetzung einer Querungshilfe wird beabsichtigt. Eine diesbezügliche Regelung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger. Dieser wird zum Satzungsbeschluss, einseitig unterschrieben durch den Vorhabenträger vorliegen.	
			3. Der von dem Verkehrsgutachten untersuchte Knotenpunkt Niethausener Straße wird nach der Realisierung des Vorhabens nur noch die Qualitätsstufe C aufweisen (Fachbeitrag Verkehr, S. 16). Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan unterschlagen. Stattdessen werden nur die weiteren Knotenpunkte Boos-Fremery-Straße/Testalozzistraße und Boos-Fremery-Straße/Rewe-Zufahrt genannt, wo der Verkehr jeweils gut abgewickelt werde (Begründung zum Bebauungsplan, S. 10). Tatsächlich gibt es aber den weiteren Knotenpunkt Boos-Fremery-Straße/Niethausener Straße, der nach Realisierung des Vorhabens nur noch die Qualitätsstufe C aufweisen wird. Linksabbieger aus der Niethausener Straße müssten mit einer mittleren Wartezeit von 24,2 Sekunden rechnen, was mit einem 95%-Rückstau von 48 m verbunden wäre. Die Konsequenz wäre eine eheblichen Abgas- und Lärmbelastung für dortigen Anwohner. Auch dieser Konflikt muss	Der Knotenpunkt Boos-Fremery-Straße/ Niethausener Straße wird mit einer QSV=C in „befriedigender“ Leistungsfähigkeit liegen. Gemäß allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/2015 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur, zur Einführung des HBS 2015, ist bei Knotenpunkten grundsätzlich eine „ausreichende“ Leistungsfähigkeit (QSV=D) zu gewährleisten. Die ungünstigste mittlere Wartezeit an dem Knotenpunkt liegt mit 24,2 Sekunden weit unter dem Grenzwert der anzustrebenden Leistungsstufe D (45 Sekunden). Somit ist aus verkehrsgutachterlicher Sicht an dieser Stelle kein Handlungsbedarf gegeben. Entsprechende Aussagen wurden in der Begründung ergänzt.	

			im Planverfahren gelöst werden. 4. Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Andienung der Fachmärkte im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden nach dem Verkehrsgutachten nur eingehalten, wenn die dortige Grundstückseinfriedung von hochwachsender Grünbepflanzung freigehalten wird (Fachbeitrag Verkehr, S. 21). Dies wird jedoch bislang nicht durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.	„Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Sichtdreiecke der Plangebietsausfahrten wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wurde die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: *11.2 Innerhalb der nachrichtlich übernommenen „Sichtdreiecke“ sind Einfriedungen, Bepflanzungen oder andere Anlagen, die zu Sichtbehinderungen führen können, nur dann zulässig, wenn diese eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf eine Höhe von 41,00 m ü NHN, nicht überschreiten.“*	
			V. Unzulässige Kontingentierung der Nutzungen im Sondergebiet 1 c Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.4.1 und 1.4.2 für das Sondergebiet SO 1 c – „ergänzende Handels- und Gewerbenutzungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist mangels wirksamer Ermächtigungsgrundlage unwirksam, da sie eine nach der Rechtsprechung unzulässige Nutzungskontingentierung vorsieht. Die Festsetzung lautet wörtlich: „Im Sondergebiet SO 1 c sind die beiden Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 a und 1 b ergänzende Nutzungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 600 m² zulässig. Die jeweilige Verkaufsfläche eines Betriebes darf 300 m² nicht überschreiten. Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste" des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste" sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Das Kernsortiment der jeweiligen Betriebe darf nicht identisch sein." In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf S. 13 klargestellt, dass „die zulässige Verkaufsfläche für die Summe	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die bisherigen Festsetzungen 1.4.1 und 1.4.2 wurden aufgehoben und wie folgt neu gefasst: *„1.4.1 Im Sondergebiet SO 1c sind die beiden Nutzungen in den Sondergebieten SO 1a und 1b ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Bei Einzelhandelsnutzungen muss die Verkaufsfläche je Betrieb mindestens 250 m² und maximal 300 m² betragen.* *1.4.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Das Kernsortiment der jeweiligen Betriebe darf nicht identisch sein.“*	

			aller Fachmärkte von max. 800 m² auf 600 m² reduziert" wurde und nur „maximal zwei Märkte entstehen können". 1. Unter welchen Voraussetzungen die Kontingentierung von Nutzungsoptionen in Bebauungsplänen zulässig ist, ist in der höchstrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung weitestgehend geklärt, wobei die Mehrzahl der einschlägigen Entscheidungen zur Frage der Verkaufsflächenkontingentierung in Baugebieten ergangen ist. Bei einer Kontingentierung von Verkaufsflächen oder Geschossflächen innerhalb eines Baugebiets ergibt sich die Gefahr eines sog. „Windhundrennens" potentieller Investoren und Bauantragsteller. Derartige Festsetzungen schließen die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Eine vorhabenunabhängige, also gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. Dort, wo die Verordnung die Festlegung von Nutzungsanteilen (Quoten) oder die Quantifizierung einer Nutzungsart zulässt, wie in § 4a Abs. 4 Nr. 2 und § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und in Gestalt der Beschränkung freiberuflicher Berufsausübung auf „Räume" in den Baugebieten der §§ 2 bis 4 (vgl. § 13 BauNVO), wird dies ausdrücklich geregelt. Eine gebietsbezogene Kontingentierung widerspricht demgegenüber dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrundeliegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung soll in Betracht kommen können. BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016 - 4 BN 26/15 - , BVerwG, Beschluss vom 06.08.2013 - 4 BN 25/13, BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3/07 -; OVG		

			NRW, Urteil vom 04.10.2010 - 10 D 30/08.NE -; OVG NRW, Urteil vom 17.10.2007 - 10 A 3914/04 -, alle juris. 2. Gemessen an diesen Voraussetzungen ist die Festsetzung 1.4.1 offensichtlich rechtswidrig. Denn die Formulierung „Im Sondergebiet 1 c sind die beiden Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 a und 1 b ergänzende Nutzungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 600 m² zulässig", stellt eine gebietsbezogene und damit der Baunutzungsverordnung fremde Kontingentierung dar. Der Ausnahmefall, dass im Sondergebiet lediglich ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, sodass die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch ist, vgl. BVerwG, Urteil vom 24.03.2010- 4 CN 3.09-, juris liegt nicht vor, da - wie aus dem zweiten Satz der Festsetzung mit der Ziffer 1.4.1 hervorgeht - in dem Sondergebiet SO 1 c mehr als ein Betrieb zulässig ist.		
			VI. Eingriff in die Natur/Ausgleichsflächen 1. Da der Bebauungsplan aufgrund des Eingriffs in die Natur eine Kompensation vorsieht, weisen wir darauf hin, dass die vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht nur vertraglich gesichert, sondern auch dinglich gesichert werden müssen.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen kann durch den Bebauungsplan selbst nicht geregelt werden, sondern bedarf einer gesonderten, vertraglichen Regelung. Entsprechende Aussagen wurden in das Kapitel 6.6 der Begründung aufgenommen. Zusätzlich wurde der Hinweis in den Bebauungsplan selbst aufgenommen: *„15. Dingliche Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen* *Die dingliche Sicherung der externen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2) erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger.“*	
			1.1 Begründet ein Bebauungsplan die bauplanerische Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft, ist	Die Zusammenfassung der rechtlichen Vorgaben wurde zur Kenntnis genommen.	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			ein durch § 1 a BauGB gesetzlich vorgeprägtes Entscheidungsprogramm abzuarbeiten und über ein Folgenbewältigungsprogramm abwägend zu entscheiden. In erster Linie ist zu prüfen, ob das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft einschließlich der besonders geschützten Arten aus gewichtigen Gründen zurückgestellt werden kann. Dabei ist insbesondere das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot zu beachten. Ist der Eingriff nach Art und Ausmaß unvermeidbar, ist darüber zu befinden, ob und in welchem Umfang Ausgleich beziehungsweise Ersatz zu leisten und damit dem Vermeidungsgebot beziehungsweise dem Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen ist. Ist die landesrechtliche Eingriffsregelung einschlägig, so ist regelmäßig ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs gefordert. Der Ausgleich ist angemessen zu sichern. Ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich, bedarf es einer weitergehenden Abwägung nach Maßgabe der naturschutzrechllichen Eingriffsregelung. Vgl. OVG NRW, Urteile vom 21.04.2015 - 10 D 21/12.NE - und 20.01.2012- 2 D 141/09.NE -, beide juris. Bei der Frage der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Plangeber nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht auf die Mittel der Bauleitplanung in Form von Darstellungen im Flächennutzungsplan beziehungsweise Festsetzungen im Bebauungsplan oder solche der vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB beschränkt. Er darf auch andere Möglichkeiten nutzen, um das Ziel eines Ausgleichs für den vorgesehenen Eingriff zu erreichen, sofern er hierfür Flächen bereitstellt (sonstige geeignete Maßnahmen). Das gibt ihm Raum, die Zielsetzungen des Natur- und Landschaftsschutzes in unterschiedlicher Weise umzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht inner-		

			halb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, dessen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugleichen sind (§ 9 Abs. 1a BauGB). § 1a Abs. 3 BauGB stellt die sonstigen geeigneten Maßnahmen allerdings gleichwertig neben Darstellungen und Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung und vertragliche Vereinbarungen, weshalb auch dann, wenn sich der Plangeber zur Bewältigung des Ausgleichs für sonstige geeignete Maßnahmen entscheidet, ein Mindestmaß an rechtlicher Bindung der Gemeinde zu verlangen ist. Das Erfordernis einer hinreichenden rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen soll verhindern, dass sich die Gemeinde von einseitigen Erklärungen, die einen bestimmten Ausgleich in Aussicht stellen, im Nachhinein wieder lossagt oder sie zunächst zum Ausgleich bereitgestellte Flächen später anderweitig verwendet. Dieser Ungewissheit eines späteren Sinneswandels der zuständigen Stellen muss der Plangeber in angemessener Weise Rechnung tragen, ohne dass das Gesetz ihn hierzu auf ein bestimmtes Vorgehen festlegt. Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.09.2002 - 4 CN 1.02 -, juris. Dafür ist regelmäßig erforderlich, dass sich die für den Ausgleich vorgesehene Fläche bereits im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der Gemeinde befindet oder in sonstiger Weise zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Fläche gesichert ist. Vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 18.12.2009 - 7 D 124/07.NE -, juris; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17.01. 2007 - 8 C 11088/06 -, juris; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Rn. 594. Der Rat muss sich im Zeitpunkt der abschließenden Abwägungsentscheidung Gewissheit darüber verschaf-		

			fen, dass die rechtlichen Voraussetzungen der nach § 1 a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB gewählten Form der Sicherung der Durchführung vorgesehener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen tatsächlich vorliegen. Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06.11.2013 - 8 C 10607 /13 -, juris. Für Maßnahmen, die lediglich vertraglich vereinbar sind, gilt Entsprechendes. Auch deren tatsächlicher Erfolg muss vergleichbar einer Sicherung durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch die Bereitstellung eigener Flächen der Gemeinde gewährleistet sein. Beispielsweise können entsprechende im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeilen ein hinreichendes Verfügungsrecht der Gemeinde über die vertraglich für den Ausgleich zur Verfügung gestellten Fläche gewährleisten.		
			1.2 Deshalb wird im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung verlangt, dass die Stadt Heinsberg als planende Gemeinde die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft ausreichend sichert und dies in die Begründung des Bebauungsplans aufnimmt. Ein entsprechender Hinweis auf die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen sollte auf der Planurkunde oder in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.	Eine planungsrechtliche Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist durch diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen kann durch den Bebauungsplan selbst nicht geregelt werden, sondern bedarf einer gesonderten, vertraglichen Regelung. Entsprechende Aussagen wurden in das Kapitel 6.6 der Begründung aufgenommen. Zusätzlich wurde der Hinweis in den Bebauungsplan selbst aufgenommen: *„15. Dingliche Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen* *Die dingliche Sicherung der externen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2) erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger.“*	
			2. Die Planung dürfte auch wegen der Schwere des Eingriffs in den Teil der Biotopverbundfläche VB-K-4902-003 „Wurm- und Untere Ruraue zwischen Porselen	An dieser Stelle ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die nördlich an das Plangebiet angrenzende Verbundfläche VB-K-4902-003 zwischenzeitlich aufgehoben wurde. Bereits	

			und Kempen" rechtswidrig sein. Die Wichtigkeit der Gehölzstruktur entlang der Wurm mit seiner Pufferfunktion zwischen anthropogenen Nutzungen und sensiblen Gewässerbereich wurde zwar erkannt (S. 22 der Begründung zum Bebauungsplan), jedoch wird bei der Planung der fehlerhafte Schluss gezogen, dass die Erhaltung des Uferbereichs mit einer Breite von 10,00 m ausreichend ist, um die Funktion des Ökosystems aufrecht zu erhalten. Dabei wird nicht ausreichend berücksichtigt, dass es gerade im nordwestlichen Teil des Plangebietes, in dem sich die Anlieferzonen für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und den Lebensmitteldiscountmarkt befinden, zu zahlreichen Lkw-Fahrbewegungen kommen wird. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen (etwa durch Lösen der Druckluftbremse oder die Be- und Entladevorgänge) sind geeignet, die dort (noch) lebenden Tierarten zu beeinträchtigen. Es wird diesseits bezweifelt, dass die in dem Gestaltungsplan eingezeichneten Schleppkurven für die Lkw im rückwärtigen Bereich der Märkte ausreichen. Aufgrund der beengten Raumverhältnisse ist zu befürchten, dass die Lkw beim Rangieren regelmäßig in die für die Bepflanzung vorgesehenen Flächen geraten und die dortige Vegetation beschädigen. Darüber hinaus sollte aus ökologischen Gesichtspunkten in Erwägung gezogen werden, die Zuwegung für die Lkw zu den Anlieferungszonen nicht auf einer Strecke von über 50 m entlang des schützenswerten Ufers der Wurm entlangzuführen.	hierin zeigt sich, dass der ökologische Wert dieser Fläche zumindest nicht überschätzt werden sollte. Ferner wurden die planbedingten Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Wurmaue fachgutachterlich untersucht. (Liebert, 2020). Hierbei wurden die vom Planvorhaben ausgehenden Störwirkungen berücksichtigt (vgl. ebd., Kapitel 4). Demnach ist der im Bebauungsplan festgesetzte Korridor in einer Breite von 10,0 m geeignet, um einen umfänglichen Erhalt der wertgebenden Strukturen der Wurmaue zu gewährleisten. Ausschließlich fünf Laubbäume seien aus Gründen der Verkehrssicherheit zu beseitigen. Diese sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch vollständig zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2). Im Wege der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die vorbezeichnete Konzeption mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg abgestimmt. Von dieser wurden keine Bedenken gegen die Konzeption erhoben. Die vom Eingeber bezeichneten Eintragungen im Gestaltungsplan berücksichtigen die Schleppkurven für einen Sattelzug entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006. Sie wurden mittels speziell für diesen Zweck erstellter und branchenüblicher Software des Anbieters BBSoft erstellt. Langjährige Erfahrungen zeigen, dass die Software geeignet ist, um den Platzbedarf unterschiedlicher Wenderadien sicher abzubilden. Der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich abgesicherte Wendeplatz im Westen des Plangebietes wurde so dimensioniert, dass selbst Sattelzüge vollständig bzw. in einem Zug wenden können. Insofern können selbst Sattelzüge den Bereich zwischen dem Sondergebiet „SO 1b“ und den nördlich davon festgesetzten „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in jedem Fall vorwärts befahren.	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

				Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht geeignet sind, um die mit der Wurmaue verbundenen, artenschutzrechtlichen Belange zu wahren.	
			Eine Untersuchung der möglichen Auswirkungen der Planung auf das Gewässer selbst ist nicht erfolgt.	Entgegen der Behauptung des Eingebers erfolgt im Kapitel 2.1.5 „Wasser“ sowie den darauf aufbauenden Kapiteln des Umweltberichts eine intensive Auseinandersetzung mit dem Schutzgut „Wasser“ im Allgemeinen sowie auch mit Oberflächengewässern und der Wurm im speziellen. Ebenso erfolgte eine Abstimmung der Entwässerungskonzeption mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg und mit dem Erftverband. Die Ergebnisse der Abstimmung werden im Kapitel 5.4 „Entwässerung“ der Begründung zusammengefasst. Insofern ist ein Untersuchungsdefizit nicht erkennbar.	
			VII. Bestimmtheit der Höhenfestsetzung „ca. 41,0 m über NHN (Normalhöhennull)" Die textliche Festsetzung zum unteren Bezugspunkt in Ziffer 2.1 wird den zur Bestimmtheit von Höhenfestsetzungen aufgestellten Anforderungen nicht gerecht und ist deshalb unwirksam. Wenn Grundstücke an eine Straße grenzen, deren Verkehrsfläche nicht höhengleich ist, muss der Plangeber, der auf die Höhe öffentlicher Verkehrsflächen als unteren Bezugspunkt verweist, klarstellen, welcher Bezugspunkt maßgeblich ist; dies ist nur dann entbehrlich, wenn alle in Betracht kommenden Verkehrsflächen höhengleich sind. Diesen Anforderungen wird die Ziffer 2.1.1 der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gerecht. Nach der Festsetzung gilt die mittlere Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (BoosFreymery- Straße) als unterer Bezugspunkt für Gebäude. Diese liege im Planbereich bei „ca. 41 m über NHN (Normalhöhennull)". Vor	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1.1 wurde aufgehoben und wie folgt neu gefasst: *„2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird eine Höhe von 41,0 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.“*	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange

			dem Hintergrund das bereits Höhenunterschiede von 10 bzw. 20 cm von den Verwaltungsgerichten als ausreichend angesehen werden, um die Unbestimmtheit eines unteren Bezugspunktes anzunehmen, vgl. insoweit OVG NRW, Urteil vom 10.05.2019 - 7 A 1419/17 - , juris ist die Angabe der mittleren Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche mit dem Zusatz „ca." nicht ausreichend. Hinter dem Begriff „ca." können sich je nach Verständnis auch größeren Höhenunterschiede verbergen. VIII. Vorschlag für eine Anpassung der Planungen Unter Bezugnahme auf die vorstehenden Ausführungen, insbesondere zu der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes und zu den ungelösten Problemen bei der Regelung des Straßenverkehrs, regen wir an, die Planung grundlegend dahingehend anzupassen, dass auf Grundlage einer überarbeiteten Auswirkungsanalyse die maximal zulässigen Verkaufsflächen (deutlich) zurückgenommen werden und ein Kreisverkehr zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung und -sicherheit installiert wird. Ein solcher Kreisverkehr - ggf. mit Fußgängerüberweg - könnte problemlos auf dem Vorhabengrundstück errichtet werden. Die Ausrichtung der Gebäudekörper sollte zu Gunsten der Schutzzone Wurmufer optimiert werden. Die Festsetzungen in Bezug auf das Sondergebiet 1 c, die Emissionskontingentierung und die Höhe der baulichen Anlagen sollten überarbeitet werden.	Unter Bezug auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge wurden die Anregungen in Teilen berücksichtigt.	

B = Bürger
T = Träger öffentlicher Belange