

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

Abwägungen und Beschlussvorschläge zu den während der Verfahren gemäß § 4a (3) BauGB – erneute öffentliche Auslegung – und § 4a (3) BauGB – erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – eingegangenen Stellungnahmen **im Zeitraum vom 05.01.2021 bis zum 05.02.2021**

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit / Träger öffentl. Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
T1	Kreis Heinsberg - Federführung	03.02.2021	<p>nachfolgend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Kreises Heinsberg zum Bebauungsplan Nr. 83 Oberbruch - Nahversorgungszentrum Boos-Fremery-Straße.</p> <p>Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Das Gesundheitsamt, die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Naturschutzbehörde nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><u>Gesundheitsamt:</u></p> <p>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 Alllasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Der Grundwasserschutz muss gewährleistet sein.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>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".</p> <p>Die hierauf beruhenden Festsetzungen sichern daher bereits im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes – ohne „Ausreizung“ der zulässigen Immissionsrichtwerte – einen ausreichenden Schallschutz für die schutzbedürftige</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

			<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 wird unter Punkt 7 beschrieben, dass das gesamte Plangebiet als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" gekennzeichnet wird. In der Abwägungstabelle wird dies nicht explizit ausgesagt, sondern lediglich, dass Aussagen zu den vorhandenen Altlasten bereits in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen wurden. Der konkrete Ausbau und die anschließende Handhabung von Altlasten betreffe die nachgelagerte Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung. Falls keine Kennzeichnung erfolgt, kann nicht sichergestellt werden, dass in der nachgelagerten Ebene der Genehmigungsplanung (Baugenehmigung) entsprechende Auflagen beachtet werden, da der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg nicht jeder Bauantrag vorgelegt wird. Die "Warnfunktion" der Kennzeichnung im Bebauungsplan ist daher insbesondere für die Baubehörde ein wichtiges Kriterium. Es wird daher darum gebeten der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen, ob die Fläche im Bebauungsplan gekenn-</p>	<p>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. Eine Kennzeichnung für "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist", ist im Bebauungsplan bereits vorgenommen worden. Da sich die von Altlasten betroffenen Flächen nicht eindeutig abgrenzen lassen, wurde das gesamte Plangebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Maßgaben wird die Kennzeichnung mit einem Verweis auf den Hinweis Nr. 3 „Bodenschutz“ versehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>
--	--	--	--	--	--

		<p>zeichnet wird. Falls ja, bestehen keine Bedenken mehr.</p> <p><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 (Stand 28.05.2020) genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind konsequent umzusetzen, ebenso wie die geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. 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. Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 9.175 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. Es wird zu Bedenken gegeben, 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 heisiger Einschätzung ein Verstoß gegen einschlägige Rechtsvorschriften.</p>	<p>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 Vorhabenträger. Der städtebauliche Vertrag liegt einseitig unterschrieben durch den Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss vor.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
--	--	--	---	---

			<p align="center">2. Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung</p> <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung</th> <th rowspan="2">Klein-siedlung (WS) / Wochenend-hausgebiete (SW)</th> <th colspan="2">reine Wohngebiete (WR) / allgem. Wohngebiete (WA) / besondere Wohngebiete (WB) / Mischgebiete (MI) / Dorfgebiete (MD)</th> <th colspan="2">Kerngebiete (MK) / Gewerbegebiete (GE)</th> <th rowspan="2">Industrie-gebiete (GI)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Gewerbe-gebiete (GE)</th> <th></th> <th></th> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>≤ 2</td> <td>≤ 3</td> <td>> 3</td> <td>1</td> <td>> 1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächen-zahl (GFZ)</td> <td>≤ 0,4</td> <td>≤ 0,3 - 0,6</td> <td>0,7 - 1,2</td> <td>0,7 - 1,0</td> <td>1,0 - 2,4</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Baumassenzahl (BMZ)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>≤ 9</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung</th> <th colspan="2">m³/h</th> <th colspan="2">m³/h</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> <tr> <td>klein</td> <td>24</td> <td>48</td> <td>96</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td>48</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>192</td> </tr> <tr> <td>groß</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>192</td> <td>192</td> </tr> </table>					Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) / Wochenend-hausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) / allgem. Wohngebiete (WA) / besondere Wohngebiete (WB) / Mischgebiete (MI) / Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) / Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)		Gewerbe-gebiete (GE)			Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-	Geschossflächen-zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-	Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9	Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h		m³/h						klein	24	48	96	96	mittel	48	96	96	192	groß	96	96	192	192		
Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) / Wochenend-hausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) / allgem. Wohngebiete (WA) / besondere Wohngebiete (WB) / Mischgebiete (MI) / Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) / Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)																																																											
			Gewerbe-gebiete (GE)																																																														
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-																																																											
Geschossflächen-zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-																																																											
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9																																																											
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h		m³/h																																																														
klein	24	48	96	96																																																													
mittel	48	96	96	192																																																													
groß	96	96	192	192																																																													
			<p>3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p> <p>4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen.</p> <p>Die Zufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung muss der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechen.</p> <p>Die Kurvenradien sind entsprechend zu beachten, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.</p> <p>5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lich-</p>																																																														

			<p>ten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten</p> <p>6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 14 BauO NRW).</p> <p>7. Für evt. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.</p> <p>8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.</p>		
B1	Heinsberg Vastgoed BV/Holland Immo Group	05.02.2021	<p>bereits im Rahmen der ersten Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 83 „Oberbruch – Nahversorgungszentrum Boos-Fremery-Straße“ vom 07.07.2020 bis 21.08.2020 haben wir eine Stellungnahme abgegeben und ausführlich dargelegt, warum wir die Planung für unwirksam halten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Heinsberg Vastgoed BV vom 18.08.2020 wurde bereits in die Abwägung eingestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>

		<p>Da die Änderungen der nunmehr erneut offenliegenden Unterlagen das Grundkonzept der Planung nicht berühren, halten wir die von uns in dem Schreiben vom 18.08.2020, welches wir als Anlage 1 dieser Stellungnahme beifügen, erhobenen Rügen ausdrücklich aufrecht.</p> <p>Darüber hinaus sollten vor dem Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Heinsberg noch folgende, bislang nicht genannte, Aspekte berücksichtigt werden:</p> <p>I. Abweichung vom Beschluss über die 20. Änderung des Regionalplanes Köln</p> <p>Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung kann nicht sachgerecht abgewogen werden, da die „sonstigen Erfordernisse der Raumordnung“ im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG missachtet werden. Zwar wird Ziel 6.5-1 des LEP NRW (Standorte des großflächigen Einzelhandels dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden) nach der Änderung des Regionalplans von GIB in ASB formal eingehalten. Hierbei wird jedoch verkannt, dass auch Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren, etwa der Änderung des Regionalplans, dem Abwägungsregime des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB unterliegen. Da der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln in dem Beschluss zur Änderung des Regionalplans klare Aussagen zu der mit der Regionalplanänderung verfolgten Zielen gemacht hat, muss sich die Stadt Heinsberg hieran festhalten lassen.</p> <p>Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat in seiner 22. Sitzung am 27.09.2019 gemäß § 19 Abs. 4 des Landesplanungsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) den Aufstellungsbeschluss über die 20. Änderung des Regionalplanes Köln, Teilabschnitt Region Aachen – Umwandlung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbe-</p>	<p>Der Einwand ist nicht begründet. Der Eingeber verkennt, dass die 20. Änderung des Regionalplans die räumliche Abgrenzung der 43. Flächennutzungsplanänderung umfasst und nicht die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans. Im Rahmen der 43. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Heinsberg wurden sowohl Gemischte Bauflächen für den westlichen Bereich als auch Sonderbauflächen für den östlichen Bereich dargestellt. Der östliche Bereich der 43. Flächennutzungsplanänderung umfasst nunmehr dieselbe räumliche Abgrenzung, wie der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83.</p> <p>Im Rahmen der 20. Regionalplanänderung waren die Ansiedlung von gemischten Nutzungen, Büros, Wohnen und Dienstleistungen sowie die Stärkung der Versorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in einer städtebaulich integrierten Lage vorgesehen.</p> <p>Die geplanten Nutzungen wie Büros und Dienstleistungsbetriebe können im Bereich des Sondergebietes untergeordnet und im Bereich der Gemischten Bauflächen überall umgesetzt werden. Wohnnutzungen können ebenfalls im Bereich der Gemischten Bauflächen errichtet werden. Die Stärkung der Versorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfolgt im Bereich des Sondergebietes. Somit sind</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--	--	---

		<p>reiches (GIB) Heinsberg-Oberbruch in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASS) – gefasst und die Regionalplanungsbehörde beauftragt, die aufgestellte Regionalplanänderung gemäß § 19 Abs. 6 LPlG NRW der Landesplanungsbehörde anzuzeigen.</p> <p>Nach der Begründung zur Regionalplanänderung sollte der Standort als wichtige Innenverdichtungsreserve für den Stadtteil Oberbruch zur Ansiedlung von Büros, Mehrgenerationenwohnungen im Geschosswohnungsbau und Dienstleistungen sowie Einzelhandelsangeboten zur Ergänzung der Nahversorgung zukunftsfähig entwickelt werden. Planerisch sollte dies durch die bauleitplanerische Umwandlung der bestehenden Darstellung eines Gewerbegebietes in eine Mischgebietsdarstellung umgesetzt werden. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln wollte durch den Beschluss eine adäquate Nutzung der Flächen durch eine intensive Wohngebietsentwicklung und Infrastruktureinrichtungen in Oberbruch ermöglichen (Begründung zur Regionalplanänderung, S. 2). Die Fläche sollte nach dem Willen des Regionalrates einer intensiven Nutzung für die Bedarfe nach Mehrgenerationenwohnen und Stärkung der Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des Ortskerns von Oberbruch zugeführt werden. (Begründung zur Regionalplanänderung, S. 10). Insgesamt sollte die Regionalplanänderung der Stadt Heinsberg die Ansiedlung von gemischten Nutzungen, Büros, Wohnen und Dienstleistungen sowie die Stärkung der Versorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in einer städtebaulich integrierten Lage ermöglichen (Begründung zur Regionalplanänderung, S. 10).</p> <p>2. Diese vom Regionalrat beschlossenen Ziele für die Fläche finden sich in dem nunmehr offenliegenden Bebauungsplan Nr. 83 „Oberbruch – Nahversorgungszentrum an der Boos-Fremery Straße“, kaum noch wieder.</p> <p>Die gesamte von einem GIB in einen ASB geänderte Fläche wird nunmehr nicht als Mischgebiet, sondern als ein Son-</p>	<p>Konflikte mit den Zielvorstellungen der 20. Regionalplanänderung nicht ersichtlich.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>dergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie einer großzügig bemessenen Stellplatzanlage festgesetzt. Die in dem der Regionalplanänderung vorangegangenen Antrag geäußerten Absichten, auf der Fläche „Mehrgenerationenwohnungen im Geschosswohnungsbau“ und „gemischte Nutzungen“ anzusiedeln, wurden vollständig fallen gelassen. Die ursprünglich angekündigten Dienstleistungsbetriebe und Büros sind nach dem Bebauungsplan nur noch als Ergänzung zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben zulässig. Die von Ihnen als Regionalrat im Jahr 2019 beschlossene Regionalplanänderung berücksichtigte angesichts der hierdurch ermöglichten Entwicklung von Wohnbauflächen auch die sozialen Funktionen und Ansprüche an den Raum und verfolgte damit die begrüßenswerte Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Diese politische Entscheidung wird nunmehr durch die geplante rein wirtschaftliche Nutzung der Fläche unterlaufen.</p> <p>3. Aus diesem Grund sollte der Bebauungsplan dahingehend angepasst werden, dass die mit der Regionalplanänderung verfolgten Ziele umgesetzt werden (u.a. durch die Festsetzung von Wohnbauflächen). Mit Schreiben vom 13.01.2021 haben wir einzelne Fraktionen des Regionalrates über die Art und Weise, wie der Beschluss zur 20. Änderung des Regionalplanes Köln von der Stadt Heinsberg planerisch umgesetzt – bzw. nicht umgesetzt – wird, in Kenntnis gesetzt.</p> <p>II. Unwirksamkeit der Festsetzungen für das Sondergebiet SO 1c</p> <p>Die in Ziffer 1.4.1 festgesetzten Mindestverkaufsflächen für das Sondergebiet SO 1 c sind unwirksam, da für die Festsetzung keine städtebaulichen Gründe vorliegen.</p> <p>3. Neben der Festsetzung von Höchstverkaufsflächen lässt die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch die Festsetzung einer</p>	<p>Der Einwand ist nicht begründet. Durch die Festsetzung der Mindestverkaufsfläche soll die Entstehung von Fachmärkten sichergestellt werden, die den Nahversorgungsstandort ergänzen. Das Entstehen einer Vielzahl von kleinteiligen Läden ist nicht Ziel der Planung. Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche je Einheit sichert dies ab.</p> <p>Die Tatsache, dass im SO 1c maximal zwei ergänzende Fachmärkte mit einer Mindestverkaufsfläche von 250 m²</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	---	---	---

		<p>Mindestverkaufsflächen oder Mindestverkaufsflächen für bestimmte Sortimente in Sondergebieten zu.</p> <p><i>Vgl. BverwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18 -, juris Rn. 10.</i></p> <p>Die Festsetzungen müssen jedoch stets zur Gewährleistung einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung geeignet sein.</p> <p><i>Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 01.07.2020 – 8 C 11841/19 -, juris Rn. 43.</i></p> <p>So ist etwa eine festgesetzte Mindestverkaufsfläche für ein Einkaufszentrum städtebaulich begründet, wenn diese Fläche erforderlich ist, um eine Grundversorgung in einem zusammenhängenden Einkaufszentrum zu konzentrieren. Auch die Sicherung eines attraktiven Nahversorgungsangebotes kann die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche rechtfertigen.</p> <p>2. Die Festsetzung in Ziffer 1.4.1 des Bebauungsplanes, wonach im Sondergebiet SO 1 c die Verkaufsfläche je Betrieb mindestens 250 m² und maximal 300 m² betragen muss, ist demgegenüber mangels städtebaulicher Begründung unwirksam. Denn die Verträglichkeitsuntersuchungen vom 14.11.2018 und 18.02.2020 treffen keinerlei Aussage darüber, warum eine derartige Mindestverkaufsfläche für die ergänzenden Einzelhandelsnutzungen erforderlich ist. Die Untersuchungen verhalten sich lediglich zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen. Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche zur Sicherstellung, dass sich nur zwei Betriebseinheiten in dem Sondergebiet 1c ansiedeln, ist kein städtebaulicher Grund. Möchte der Plangeber eine maßgeschneiderte Planung für ein konkretes Vorhaben, steht ihm das Instrumentarium eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans offen, um etwaige Probleme bei der einen oder anderen Festsetzung zu vermeiden.</p> <p><i>Vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.10.2020 -10 D 43/17.NE -,</i></p>	<p>errichtet werden können ist nicht das direkte Ziel, sondern die Folge der Mindestfestsetzung.</p> <p>Zudem wird in der Begründung in Kapitel 6.1 auf der Seite 14 des Erläuterungstextes zu der Festsetzung des SO 1c bereits folgendes aufgeführt: „Auch gewährleistet diese Festsetzung eine gewisse Durchmischung des Angebotes im Nahversorgungszentrum und trägt damit zur dessen Attraktivität bei.“</p> <p>Somit bildet die Bereitstellung eines attraktiven Nahversorgungsangebotes eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche.</p>	
--	--	---	--	--

		<p><i>juris Rn. 91.</i></p> <p>III. Unzulässigkeit der Festsetzung konkreter Betriebs-typen in dem Bebauungsplan</p> <p>Ferner sind die Festsetzungen unter Ziffer 1.2 und 1.3 mangels Ermächtigungsgrundlage unwirksam. Die Festsetzung „Lebensmittelvollsortimenter“ und „Lebensmitteldiscounter“ können nicht auf § 11 Abs. 2 BauNVO gestützt werden, da es sich nicht um festsetzungsfähige Arten der baulichen Nutzung handelt (Ziff.1). Eine städtebauliche Rechtfertigung für derartige textliche Festsetzungen ist zudem nicht erkennbar (Ziff. 2). Schließlich sind derartige textliche Festsetzungen unbestimmt (hierzu 3.).</p> <p>1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² können sowohl Vollsortimenter oder Discounter, aber selbstverständlich auch gänzlich andere Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Kfz-Handel etc.) sein. Entscheidend ist allein die Größe des Marktes, § 11 Abs. 3 BauNVO.</p> <p>1.1 Die sonstigen Sondergebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Auch für sie ist aber neben der Zweckbestimmung die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen, § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Hierfür wird die anlagen- und betriebsbezogene Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt, fortgesetzt.</p> <p><i>OVG NRW, Urteil vom 07.07.2011 – 2 D 39/09.NE -, juris Rn. 49.</i></p> <p>Eine Kategorisierung anhand der verschiedenen Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben kennt die BauNVO dabei nicht. Dem Städtebaurecht ist eine Unterscheidung nach Branchen oder Betriebsformen fremd.</p> <p><i>Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO – Bericht der Arbeitsgruppe vom 30.04.2002, ZfBR</i></p>	<p>Der Einwand ist nicht begründet. Die Begriffe „Vollsortimenter“ und „Discounter“ sind zwar nicht legal definiert. In der Planungsrealität sind sie allerdings etabliert. So hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24. 11.2005 (Az. 4 C 10. 04) folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Die Entwicklung zu größeren Verkaufsflächen auch bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, die unbedenklich der ortsnahen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, wird nach den Feststellungen des VGH), dem Bericht der genannten Arbeitsgruppe (Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ZfBR 2002, 598) und der vorliegenden Literatur zugleich durch eine andere Tendenz flankiert: Den beschriebenen Vollsortimentern mit 7.500 bis 11.500 Artikeln stehen Discounter gegenüber, die ihr Angebot auf 1.000 bis 1.400 Art. Beschränken und damit leichter mit kleineren Verkaufsflächen zurecht kommen und unter der Schwelle von 700 m² bis 800 m² bleiben können.“</i></p> <p>Damit stellen die beiden im Bebauungsplan zugelassenen Einzelhandelsnutzungen anhand ihrer Sortimentsstruktur hinreichend bestimmbare Betriebstypen dar und sind auch voneinander abgrenzbar. Misch- oder Hybridformen, die keiner der genannten Betriebsformen zugeordnet werden können, werden von der vorgenannten Festsetzung nicht erfasst. Darauf, dass die Abgrenzung nicht nach anderen vom Einwendungsführer genannten Kriterien erfolgen kann, kommt es daher nicht an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--	---	---

		<p>2002, 598.</p> <p>1.2 Die Differenzierung zwischen den Betriebsformen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist mangels objektiv bestimmbarer Kriterien nicht möglich. Diese beiden Betriebsformen haben sich einander so weit angeglichen, dass eine hinreichend präzise Abgrenzung nicht möglich ist. Die Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben unterliegen einem stetigen Wandel und sind somit variabel und nicht abschließend definierbar. Sie passen sich regelmäßig den aktuellen Trends und Marktstandards an und können nicht anhand allgemein gültiger Kriterien auf Dauer voneinander abgegrenzt werden. Auch Misch- oder Hybridformen zwischen einzelnen Betriebsarten sind mehr die Regel als die Ausnahme.</p> <p><i>Vgl. dazu auch: Gierke, in: Brügemann, § 9 Abs. 2 a BauGB, Rn. 515.</i></p> <p>Es bestehen damit keine objektiven Kriterien, die eine Unterscheidungsfähigkeit zwischen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ herbeiführen können.</p> <p>1.2.1 Eine Unterscheidung der beiden Betriebsformen anhand des Hauptsortiments ist nicht möglich. Sowohl Vollsortimenter als auch Discounter führen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese umfassen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel und Getränke. Eine pauschale und abschließende Differenzierung ist aufgrund der Identität des Sortiments der beiden Betriebstypen nicht möglich.</p> <p>Darüber hinaus kommt auch eine Differenzierung anhand des Randsortiments nicht in Betracht. Denn zum einen ist die Größe des Randsortiments abhängig von der Größe der Verkaufsfläche des Betriebs. Und zum anderen stellt das Randsortiment – im Gegensatz zum Hauptsortiment – kein einen Anlagentyp charakterisierendes Merkmal dar. Denn</p>		
--	--	--	--	--

		<p>der Charakter eines Einzelhandelsbetriebs wird durch das Hauptsortiment bestimmt. Das Randsortiment kann nicht typusbildend sein.</p> <p>1.2.2 Auch die Größe der Verkaufsfläche stellt kein abgrenzungsfähiges Merkmal dar. Denn Discounter und Vollsortimenter haben sich hinsichtlich der Verkaufsflächengröße einander soweit angeglichen, dass eine Differenzierung anhand dieses Merkmals nicht möglich ist. Darüber hinaus gibt es in Bezug auf die Verkaufsfläche keinen überschneidungsfreien Raum, sodass eine abschließende Abgrenzung nicht möglich ist.</p> <p>1.2.3 Gleiches gilt für die Artikelanzahl. Auch in dieser Hinsicht haben sich die Betriebsformen einander soweit angeglichen, dass sie anhand dessen nicht mehr unterschieden werden können. So lassen sich zahlreiche Discounter und Vollsortimenter finden, die nur über eine Anzahl von unter 1.000 Artikeln verfügen. Andererseits gibt es mittlerweile (vor allem unter Berücksichtigung des Online-Handels) Discounter mit einer Artikelanzahl von mehr als 3.000 Artikeln.</p> <p>1.2.4 Auch Sonder-Dienstleistungen – wie etwa die Frischetheke für Fleisch- und Käsewaren mit Bedienungspersonal – stellen kein abgrenzungsfähiges Merkmal (mehr) dar. Denn zahlreiche typischerweise als Vollsortimenter definierte Einzelhandelsbetriebe, die üblicherweise über Sonder-Dienstleistungen (Frischetheken, Beratungspersonal o.ä.) verfügten, weisen heute längst nicht mehr in allen Filialen derartige Leistungen auf.</p> <p>1.2.5 Eine Abgrenzung nach dem Merkmal der Flächenproduktivität kommt nicht in Frage. Denn diese unterscheidet sich zwar teilweise erheblich zwischen den einzelnen Betreibern, jedoch nicht grundsätzlich zwischen den jeweiligen Betriebsarten Vollsortimenter oder Discounter. Im Ergebnis gibt es auch hier – ebenso wie bei der Verkaufsflächengröße – keinen überschneidungsfreien Raum.</p>		
--	--	--	--	--

		<p>1.2.6 Zuletzt kommt eine Unterscheidung einzelner Betriebs-typen anhand des Preises der angebotenen Produkte nicht in Betracht. Auch in dieser Hinsicht ist im Laufe der Zeit eine Anpassung in der Weise erfolgt, dass sowohl Discounter als auch Vollsortimenter über günstige Produkte/Eigenmarken, als auch über hochpreisige Artikel verfügen. Insbesondere die als Vollsortimenter kategorisierten Märkte haben im Bereich der günstigen Artikel zugenommen und verfügen über preislich mit Lidl und Aldi vergleichbare Handelsmar-ken.</p> <p>1.2.7 Darüber hinaus gehende objektiv bestimmbare Ab-grenzungsmerkmale sind nicht ersichtlich, sodass eine ob-jektive Abgrenzung zwischen Vollsortimentern und Discoun-tern untereinander und zu anderen in Betracht kommenden Anlagentypen derselben Nutzungsart nicht möglich ist.</p> <p>2. Eine städtebauliche Rechtfertigung der textlichen Fest-setzung, die darauf abzielt, einzelne Betriebsformen eines Einzelhandelsbetriebes für (un-)zulässig zu erklären, ist ebenfalls nicht möglich.</p> <p>2.1 Bei Einzelhandelsbetrieben beschränkenden Festset-zungen sind nicht etwa Gründe des Wettbewerbs und Schutzes des vorhandenen Einzelhandels, sondern nur städtebauliche Gründe maßgeblich.</p> <p><i>Söfker, in: ErnsUZinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauN-VO, § 1, Rn.104.</i></p> <p>An der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe fehlt es, wenn die Nutzungsbeschränkung nicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen bestimmt ist. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebau-lichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile des</p>	<p>Die städtebauliche Rechtfertigung für die textliche Festset-zung von Betriebsformen zielt nicht auf wettbewerbliche Gründe ab. Die Zulassung sowohl eines Lebensmittelvoll-sortimenters als auch eines Lebensmitteldiscounters trägt der zum Teil unterschiedlichen Versorgungsfunktion der beiden Betriebsformen Rechnung. Ziel der Planung ist es, an dem hier in Rede stehenden Standort beide Angebote kumulativ zu ermöglichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	---	---	---

		<p>Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt.</p> <p><i>BverwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77/84 -, juris; BverwG, Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15/99 -, juris.</i></p> <p>2.2 Im vorliegenden Fall liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die eine konkrete Festsetzung eines Betriebstyps in den Sondergebieten SO 1 a und SO 1 b erfordern. Vielmehr dürften die beiden geplanten Lebensmittelmärkte beliebig austauschbar sein.</p> <p>3. Die Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ ist darüber hinaus unbestimmt.</p> <p>3.1 Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.</p> <p>Für die Festsetzung eines Sondergebiets sind konkrete Angaben zu der vorgesehenen Art der Nutzung festzusetzen. Dies ist erforderlich in Bezug auf die notwendige Konkretisierung der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebiets und insbesondere für die Beurteilung der in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen. Dementsprechend müssen diese Angaben bestimmt sein.</p> <p><i>Söfker, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, § 11, Rn. 32.</i></p> <p>Welches Maß an Konkretisierung sie haben müssen, ist eine Frage des Einzelfalls. Der Bebauungsplan trifft seine Regelungen für die städtebauliche Ordnung grundsätzlich konkret-individuell nach der jeweiligen Sachlage. Dabei hängt das Maß gebotener Präzision wesentlich von der Art der in Rede stehenden Festsetzung, von den Planungszielen und insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen ab. In</p>	<p>Der Einwand ist nicht begründet. Die Begriffe „Vollsortimenter“ und „Discounter“ sind zwar nicht legal definiert. In der Planungsrealität sind sie allerdings etabliert. So hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24. 11.2005 (Az. 4 C 10. 04) folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Die Entwicklung zu größeren Verkaufsflächen auch bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, die unbedenklich der ortsnahen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, wird nach den Feststellungen des VGH), dem Bericht der genannten Arbeitsgruppe (Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ZfBR 2002, 598) und der vorliegenden Literatur zugleich durch eine andere Tendenz flankiert: Den beschriebenen Vollsortimentern mit 7.500 bis 11.500 Artikeln stehen Discounter gegenüber, die ihr Angebot auf 1.000 bis 1.400 Art. Beschränken und damit leichter mit kleineren Verkaufsflächen zurecht kommen und unter der Schwelle von 700 m² bis 800 m² bleiben können.“</i></p> <p>Damit stellen die beiden im Bebauungsplan zugelassenen Einzelhandelsnutzungen anhand ihrer Sortimentsstruktur hinreichend bestimmbare Betriebstypen dar und sind auch voneinander abgrenzbar. Misch- oder Hybridformen, die keiner der genannten Betriebsformen zugeordnet werden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--	---	---

		<p>dem von §§ 1 Abs. 3, 9 BauGB gezogenen Rahmen bestimmt die Gemeinde in planerischer Gestaltungsfreiheit, welches Maß an Konkretisierung von Festsetzungen der jeweiligen Situation angemessen ist.</p> <p><i>BverwG, Urteil vom 11.03.1988 – 4 C 56/84 -, juris; OVG NRW, Urteil vom 16.09.2016 – 2 D 46/14.NE -, juris Rn. 65.</i></p> <p>3.2 Den danach anzulegenden Maßstäben genügt die textliche Festsetzung Nr. 1.3.1, die einen konkreten Betriebstyp eines Einzelhandelsbetriebs für zulässig erklärt, nicht.</p> <p>Eine hinreichend präzise Abgrenzung zwischen Vollsortimenter und Discounter, ist – wie die obigen Ausführungen gezeigt haben – nicht möglich. Die beiden Betriebsformen haben sich einander soweit angeglichen, dass auch unter Zuhilfenahme der Bebauungsplanbegründung keine objektiven Kriterien festgelegt werden können, anhand derer eine Abgrenzung zweifelsfrei erfolgen kann. Die in einem Sondergebiet zulässigen Betriebstypen können somit nicht hinreichend konkret festgelegt werden. Eine willkürfreie Handhabung im Baugenehmigungsverfahren ist nicht gewährleistet – die Genehmigungsbehörde kann nicht abschließend feststellen, welchem Betriebstyp das zur Genehmigung gestellte Vorhaben zugeordnet werden muss.</p> <p>IV. Mangelnde Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes für die benachbarte Wohnbebauung</p> <p>Die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten in Ziffer 8. Des Bebauungsplans entspricht nicht den Rechtmäßigkeitsanforderungen in Bezug das Bestimmtheitsgebot und der städtebaulichen Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>3. Die Vergabe von Lärmemissionskontingenten findet auch bei der Ausweisung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO</p>	<p>können, werden von der vorgenannten Festsetzung nicht erfasst. Darauf, dass die Abgrenzung nicht nach anderen vom Einwendungsführer genannten Kriterien erfolgen kann, kommt es daher nicht an.</p> <p>Für den Angebotsbebauungsplan Nr. 83 „Nahversorgungszentrum an der Boos-Fremery-Straße“ in Heinsberg-Oberbruch wurde im Februar 2020 ein schallimmissions-technischer 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 Plangebiet wurde in seiner Gesamtheit, unabhängig der Gliederung, daher bereits auf Ebene des Bebauungsplanes „akustisch gedeckelt“.</p> <p>Die hierauf beruhenden Festsetzungsempfehlungen sichern</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	---	--	---

		<p>Anwendung. Bei der Emissionskontingentierung geht es darum, aus Gründen des Lärmschutzes und der gerechten Verteilung von Nutzungsoptionen das Emissionsverhalten der in dem Sondergebiet zulässigen Anlagen zu lenken. Die Kontingentierung knüpft an eine spezifische Betriebseigenschaft und damit an eine spezifische Art der zugelassenen Nutzungen an. Nur insofern sind Emissionskontingente als Definition von Betriebseigenschaften, von Arten der baulichen Nutzung gerechtfertigt. Sie beschränken das Emissionspotential von Betrieben mit dem Ziel, die Nutzungsart gebietsadäquat zu steuern.</p> <p><i>Vgl. BverwG, Urteil vom 28.02.2002 – 4 CN 5.01 -, juris Rn. 21; OVG NRW, Urteil vom 09.11.2012 – 2 D 63/11.NE -, juris Rn. 158.</i></p> <p>Innerhalb dieser Grenzen ist der Plangeber bei der Festlegung der Emissionskontingente weitgehend frei. Trotz dieser Freiheit muss die Emissionskontingentierung aber stets der jeweiligen konkreten Planungssituation entsprechen und diese konzeptionell schlüssig widerspiegeln. Ist etwa ein Angebotsbebauungsplan konkret auf die Ansiedlung eines bestimmten gewerblichen oder industriellen Vorhabens ausgerichtet, muss die Emissionskontingentierung in der Regel dieses Vorhaben und sein voraussichtliches Emissionspotential abbilden, um seiner Steuerungsaufgabe für das Genehmigungsverfahren nachkommen zu können und seinen städtebaulichen Zweck nicht zu verfehlen.</p> <p><i>Vgl. OVG NRW, Urteile vom 09.11.2012 – 2 D 63/11.NE -, juris Rn. 171, und 13.09.2012 – 2 D 38/11.NE -, juris Rn. 127 ff.</i></p> <p>Dieser Ansatz gilt für Sondergebiete nicht nur in gleichem, sondern in erhöhtem Maß. Sondergebiete wollen per definitionem eine bestimmte besondere Nutzungsart ermöglichen, die dem Plangeber bei der Planaufstellung konkret vor Au-</p>	<p>daher bereits im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes – ohne „Ausreizung“ der zulässigen Immissionsrichtwerte – einen ausreichenden Schallschutz für die schutzbedürftige Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes zu.</p> <p>Im späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren werden bei einer qualifizierten Schallimmissionsprognose nach TA Lärm für das „Nahversorgungszentrum“ die tatsächlichen Betriebs-, Abstrahl-, Ausbreitungs- und Beurteilungsbedingungen berücksichtigt. Hierbei erfolgt eine konkrete objektbezogene Bau- und Betriebsbeschreibung, die alle schalltechnisch relevanten Emissionsparameter berücksichtigt. Die faktisch auftretenden Emissionen der Betriebsflächen können dann in Teilen oder punktuell 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 (bzw. die 6dB-Unterschreitung) ist dann immer noch gewährleistet, wenn das insgesamt anteilig zur Verfügung stehende Immissionskontingent eingehalten bzw. unterschritten wird. Hierzu können auch entsprechende (bauliche) Schallschutzmaßnahmen beim Betrieb auf den Außenanlagen, in der Gebäudetechnik oder im Rahmen der Betriebslogistik mit Begrenzung von Anlieferzeiten eingesetzt werden.</p> <p>Die Flächenabgrenzungen und die Emissionskontingente sagen daher noch nichts über das tatsächlich auftretende Emissionsgeschehen aus oder geben gar Hinweise auf örtlich begrenzte Schallquellen und Richtwirkungen. Es obliegt dem Antragsteller, im Bauantragsverfahren insgesamt die Gebietsverträglichkeit der ansiedlungswilligen Betriebe nachzuweisen und hierbei die Einhaltung der anteilig zur Verfügung stehenden Immissionskontingente herbeizuführen. Anmerkung: fälschlicherweise liest man immer wieder (wie auch in diesem Fall), dass geprüft werden sollte,</p>	
--	--	---	---	--

		<p>gen steht. Will der Plangeber das Emissionspotential von Betrieben und damit die Nutzungsart über eine Emissionskontingentierung im Sondergebiet steuern, muss er dies regelmäßig gebietsadäquat tun.</p> <p><i>Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 24.10.2016 – B 1368/15.NE -, juris Rn. 80.</i></p> <p>2. Ausgehend hiervon wurden die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ohne Rücksicht auf die in den jeweiligen Sondergebieten zulässigen Vorhaben getroffen. Auf der Grundlage der berechneten Planwerte wurden iterativ die Emissionskontingente für die Sondergebiete SO 1a, SO 1 b, SO 1 c und SO 2 ermittelt, ohne zu untersuchen, ob die festgesetzten Emissionskontingente, die auf den jeweiligen Gewerbeflächen ausgeschöpft werden können, überhaupt die voraussichtlichen Emissionen abbilden. Dies betrifft vor allem die Stellplatzanlage, für die in Ziffer 8.1 ein Emissionskontingent von 60 (dB (A)/m² festgesetzt ist. Es drängt sich weiterhin die Frage auf, warum die östlich gelegene Verkehrsfläche bei der Emissionskontingentierung dem Sondergebiet SO2 zugeschlagen wird, obwohl die dort voraussichtlich entstehenden Geräuschemissionen auf die Anlieferung des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet SO1a zurückzuführen sein werden. Es wäre im Rahmen der Kontingentierung erforderlich gewesen, zumindest überschlägig zu prüfen, ob die festgesetzten Kontingente nach dem vorliegenden Konzept schlüssig sind (Anzahl der Anliefervorgänge, Geräusche der haustechnischen Anlagen etc.) und nach Umsetzung weiterer Lärminderungsmaßnahmen (Einhausung der Anlieferungen, Errichtung von Lärmschutzwänden) unter realistischen Bedingungen eingehalten werden können.</p>	<p>ob „unter realistischen Bedingungen“ die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Hier liegt eine Begriffsverwechslung vor. Nicht die Emissionskontingente mit z. B. 60dB/qm sind einzuhalten, sondern die sich hieraus anteilig ergebenden Immissionskontingente an den umliegenden Immissionsorten.</p> <p>Ob die Errichtung eines NVZ an der Boos-Fremery-Straße aus schalltechnischen Gesichtspunkten her überhaupt unter Berücksichtigung der Forderungen der TA Lärm möglich ist, ist zunächst nicht originär Aufgabe einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. Weitere immissionsschutzrechtlich erforderliche Nachweise nach der TA Lärm, wie u. a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von den Festsetzungen ohnehin unberührt. Auch hier können gezielt bau- und betriebsorganisatorische Maßnahmen geprüft und in einer Immissionsprognose festgelegt werden (bzw. Genehmigungsbescheid), dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche an der umliegenden Bebauung im Sinne der TA Lärm ausgeschlossen sind.</p> <p>Zu Beginn des Projektes wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes für den internen Planungsprozess bereits eine schallimmissionstechnische Voreinschätzung vergleichbar einer überschläglichen Immissionsprognose nach TA Lärm vorgenommen. Anfänglich wurde noch darüber diskutiert, das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan herbeizuführen. Zwar mit einigen Annahmen und schalltechnisch noch nicht in allen Punkten bekannten Emissionsgrößen wurden die zu erwartenden Immissionsbeurteilungspegel aus dem NVZ abgeschätzt. Wesentliche Vorgaben waren das prognostizierte Kundenaufkommen (Pkw auf dem Parkplatz, > 4.700 Fahrzeugbewegungen) gemäß dem Verkehrsgutachten und die Annahmen zur Betriebslogistik mit Lkw-Anlieferungen und</p>	
--	--	---	--	--

				<p>Ladetätigkeiten an verschiedenen Stellen auf dem Betriebsgelände (Ladezonen). Dabei wurden die Emissionen nach den einschlägigen Richtlinien (u. a. Fahr- u. Parkvorgänge Bayerische Parkplatzlärmstudie, Ladetätigkeiten, Palettenbewegungen, etc.) bestimmt und Immissionsberechnungen nach TA Lärm / DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Insgesamt wurden Annahmen zu den Anlieferzonen und Fahrtenhäufigkeiten von Lkw auf der sicheren Seite liegend getroffen.</p> <p>Es konnte u. a. festgestellt werden, dass zur Tagzeit die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der umliegenden Bebauung sicher eingehalten werden können. So wurden beispielsweise an den nächstgelegenen Gebäuden östlich des Planvorhabens an der Boos-Fremery-Straße 65a-c je nach Fassade und Geschoss Immissionsbeurteilungspegel tags von 52-56 dB(A) ermittelt, der Richtwert nach TA Lärm beträgt hier 60 dB(A).</p> <p>Unter Berücksichtigung einer optimierten Planung und ggf. dem Einsatz von abschirmenden Elementen (Gebäudestellung, Lärmschutz an den Laderampen und am Kundenparkplatz) ist gar eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um mindestens 6 dB(A) möglich, so dass die Zusatzbelastung mit Pegeln ≤ 54 dB(A) im Sinne Ziffer 3.2.1 der TA Lärm als schalltechnisch unbedenklich eingestuft werden kann. Von daher konnte seinerzeit in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten resümiert werden, dass die grundsätzliche Einfügarkeit eines NVZ möglich ist.</p> <p>Kritisch wurde das Befahren des Betriebsgeländes mit Lkw zur Nachtzeit (22-6 Uhr) eingeordnet, ebenso Ladetätigkeiten nachts an den seinerzeit im ersten städtebaulichen Entwurf offen gestalteten Ladezonen. Aus einzelnen Ereignissen auf nahe zur Boos-Fremery-Straße 65a-c gelegenen Stellplätzen auf dem Kundenparkplatz sind rechnerisch (ohne Einsatz von Abschirmeinrichtungen) zudem relevante Spitzenpegel („Türenschielen“) im Vergleich zu der nach TA Lärm festgelegten Obergrenze zu erwarten. Die Begrenzung</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>der Anlieferungen auf den Tagzeitraum wie auch eine optimierende Anordnung der Stellplätze unter Berücksichtigung gezielter Abschirmeinrichtungen sind jedoch gängige Konsequenzen von schalltechnischen Untersuchungen zu vergleichbaren Anlagen in der Nähe von schutzbedürftiger Wohnbebauung. Insgesamt wurde im Rahmen der schallimmissionstechnischen Voreinschätzung das Plangebiet und das Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich in Frage gestellt, die Umsetzbarkeit im Sinne der Forderungen der TA Lärm erschien in jedem Falle gegeben.</p> <p>Anschließend wurde festgelegt, den Bebauungsplan Nr. 83 nicht als vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern als Angebotsbebauungsplan aufzustellen. Dabei wurde auch festgelegt, den immissionsschutzrechtlichen Gebietsverträglichkeitsnachweis nach TA Lärm (Schallimmissionsprognose) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für das NVZ zu führen. Im Angebotsbebauungsplan können ohne konkrete, bauantragsreife Hochbauplanung und Bestimmtheit aller Betriebsangaben (z. B. Anzahl Lkw, Paletten, Lage und Emission techn. Geräte, etc.) zudem keine „Betreiberpflichten“ auferlegt oder betriebsorganisatorischen Maßnahmen getroffen werden.</p> <p>Um letztlich im Angebotsbebauungsplan bereits im Vorfeld der Genehmigungsplanung den Schutz des Umfeldes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sicherzustellen, wurde entschieden – da nicht nur die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können, sondern gar die Einfügbarkeit des Vorhabens im Sinne einer schalltechnisch unbedenklichen Zusatzbelastung nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm (-6dB Kriterium) mit schalltechnischen Maßnahmen möglich ist – für den Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung vorzunehmen. Dabei wurden die Planwerte um 6 dB gemindert, um wie bereits zuvor beschrieben das Plangebiet in seiner Gesamtheit auf Ebene des Bebauungsplanes „akustisch zu deckeln“.</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>V. Eingriff in die Natur/Ausgleichsflächen Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind unwirksam.</p> <p>1. Zunächst einmal ist die Festsetzung in Ziffer 6. Zu unbestimmt, da bei Betrachtung des Geltungsbereichs der CEF-Maßnahme auf der Planurkunde (Geltungsbereich 2) unklar bleibt, wo sich die Fläche M1 befindet. Zwar gibt es in Heinsberg-Oberbruch eine Industriestraße, diese weist jedoch keine Kreuzung mit der Deichstraße auf. Gemeint sein dürfte hier die Industrieparkstraße, die nördlich des Grundstücks Gemarkung Oberbruch, Flur 20, Flurstück 115, verläuft.</p> <p>2. Da die bislang durch die Grünflächen entlang der Wurm sichergestellte Korridorwirkung durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht ersetzt werden kann, muss versucht werden, den verbleibenden Korridor bestmöglich zu erhalten. Nach den Darstellungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung werden dort sogar die bestehenden Bäume entfernt und durch kleine neue Bäume ersetzt. Zusammen mit dem in diesem Bereich durch rückwärtsfahrende Lkw verursachten Lärm führt dies zu einer vollständigen Durchbrechung des geschützten Korridors. Dass nicht einmal zur Abmilderung des Eingriffs in die Natur eine vollständige Begrünung des Dachs des im Sondergebiet SO 1 b geplanten Lebensmit-</p>	<p>Von daher können aus unserer gutachterlichen Sicht zusammenfassend die Festsetzungen der Emissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 83 als fach- und sachgerecht betrachtet werden. Ebenso ist die Einfügbarkeit des Vorhabens im Sinne des gesamtheitlichen Planungsansatz eines NVZ unter Anrechnung aller Kontingentflächen (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2) möglich, d.h. der Bebauungsplan ist vollziehbar.</p> <p>Eine Unwirksamkeit der Festsetzungen ist nicht ersichtlich.</p> <p>Der Einwand ist nicht begründet. Zwar handelt es sich bei der Straßenbezeichnung tatsächlich um eine redaktionelle Unstimmigkeit, jedoch ist sowohl in der Planurkunde als auch in der Begründung die Gemarkung mit Flur und Flurstück aufgeführt. Somit ist die Festsetzung hinreichend bestimmt. Der redaktionelle Fehler wurde zudem zum Satzungsbeschluss angepasst.</p> <p>Der Einwand ist nicht begründet. Die planbedingten Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Wurmaue fachgutachterlich untersucht. (Liebert, 2020). Hierbei wurden die vom Planvorhaben ausgehenden Störwirkungen berücksichtigt (vgl. ebd., Kapitel 4).</p> <p>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 die fünf Laubbäume müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden. Die Bäume werden jedoch durch Neuanpflanzungen ersetzt. Es handelt sich bei Neupflanzungen in der Regel um kleinere</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--	--	--	---

			<p>telmarktes als zwingend vorgeschrieben ist, erschließt sich nicht.</p> <p>Die bislang für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche bildet – wie in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zutreffend festgestellt wird – durch die unmittelbare Nähe zur Industrieparkstraße sowie zur Deichstraße durch die landwirtschaftliche Nutzung und den Straßenverkehr die Fläche kein optimales Habitat für störepfindliche Arten. Die über der Ausgleichsfläche befindliche Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH verhindert einen Bewuchs von Gehölzen mit einer Höhe von über 3 m. Es sollte aus diesem Grund eine Kompensationsfläche gesucht werden, die einen adäquaten Ersatz für die in einer städtischen Lage weggefallenen ökologischen Habitate darstellt.</p>	<p>Bäume, da diese nicht dasselbe Alter der Bestandsbäume besitzen. Dennoch sind die Bestandsbäume bereits stark geschädigt und demzufolge nicht zu erhalten, sofern die Verkehrssicherheit nicht gefährdet werden soll (vgl. Liebert, 2020). Zudem geht es vorrangig darum, die Korridorwirkung zu erhalten und die Habitatfunktion nicht zu zerstören. Da die wertgebenden Strukturen weiterhin erhalten bzw. ersetzt werden, ist die Korridorwirkung und die Habitatfunktion nicht gefährdet. Eine Dachbegrünung trägt weder zu einer Stärkung der Korridorwirkung bei, noch kann dadurch die Habitatfunktion merklich verbessert werden. Extensive Dachbegrünungen bieten bestenfalls einigen vereinzelt Insektenarten ein geeignetes Habitat. Insofern würde eine vorgeschriebene Dachbegrünung den Verbundkorridor Wurm nicht stärken. Vielmehr können durch die aktuelle Plankonzeption die Dachflächen für den Einsatz von PV-Anlagen genutzt werden.</p> <p>Der Einwand ist nicht begründet. Die hochwertigen und wichtigen Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes werden durch die Festsetzungen im Bereich des Wurmuferes erhalten. Die restlichen Bereiche des Plangebietes erweisen sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht als ökologisch hochwertig oder störungsfrei. Die für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche wird durch die Anpflanzungen aufgewertet und störungsärmer. Auch führen die angepflanzten Gehölze zu einer abschirmenden Wirkung für die angrenzenden Flächen und entfalten somit auch außerhalb des räumlichen Geltungsteilbereiches positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Zudem wird die ökologische Wertigkeit nicht allein über die Wuchshöhe der Bepflanzung bemessen.</p> <p>Zudem wurde im Wege der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die vorbezeichnete Konzeption mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg abgestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--	---	---	---

			<p>3. Der naturschutzrechtliche Ausgleich zum Bebauungsplan ist zuletzt deshalb fehlerhaft, da übersehen wurde, dass ein Ausgleich durch Ersatzgeldzahlung gemäß § 15 Abs. 6 BnatSchG nur als ultima ratio erfolgen soll.</p> <p>Denn § 15 BnatSchG ist derart angelegt, dass eine Kompensation im Sinne einer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach § 15 Abs. 2 BnatSchG Vorrang vor der Anordnung eines Ersatzgeldes hat.</p> <p><i>Vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 02.11.2020 – 25 K 3993/19 -, juris Rn. 172; Vgl. zur Ersatzzahlung des § 15 Abs. 6 BnatSchG als „ultima ratio“ im System des § 15 BnatSchG auch Kahl/Gärditz, Umweltrecht, 11. Auflage (2019), S. 421; Meßerschmidt, Bundesnaturschutzrecht, Stand: 150. EL: (August 2020), § 15, Rn. 129.</i></p> <p>Vor diesem Hintergrund reicht der Hinweis auf S. 44 des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, dass der entstandene Überschuss in der Wertigkeit der Ausgleichsflächen durch Ersatzgeldzahlung an die Stadt Heinsberg ausgeglichen wird, nicht aus. Es ist vielmehr ein Nachweis erforderlich, dass der Vorhabenträger die benötigten Flächen für den Ausgleich bzw. Ersatz nicht beschaffen kann (subjektives Unvermögen). Denn die Zahlung stellt für eine Erleichterung gegenüber der Pflicht, Flächen zu beschaffen und dort Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, dar.</p> <p><i>Vgl. VG Augsburg, Urteil vom 15.05.2014 -Au 5 K 14.70 -, juris Rn. 44.</i></p>	<p>Von dieser wurden keine Bedenken gegen die Konzeption erhoben.</p> <p>Die Stadt Heinsberg verfügt derzeit über keine geeigneten Kompensationsflächen, die sie für das Planungsvorhaben zur Verfügung stellen kann. Sie stellt aber für einzelne Artenschutzmaßnahmen städtische Flächen und Strukturen entlang der Wurm zur Verfügung.</p> <p>Das Ökokonto der Stadt weist derzeit nur ein relativ geringes Guthaben auf. Die vorhandenen Punkte werden voraussichtlich für eigene städtische Maßnahmen benötigt.</p> <p>Die Stadt hat aus diesen Gründen den begünstigten Vorhabenträger gebeten, selbst für die Bereitstellung von Kompensationsflächen zu sorgen. Der Vorhabenträger bringt tatsächlich eine solche Fläche in die Planung ein. Diese Fläche deckt aber nur einen kleinen Teil des Kompensationsbedarfs. Der Vorhabenträger verfügt nach eigenen Angaben über keine weiteren geeigneten Flächen für diesen Zweck.</p> <p>Die Stadt hat sich daher 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.</p> <p>Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg abgestimmt.</p> <p>Es handelt sich bei der Geldzahlung um ein vertraglich vereinbartes Kompensationsgeld zur Finanzierung von Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt Heinsberg.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--	--	--	---

		<p>VI. Vorschlag für eine Anpassung der Planungen</p> <p>An unserer in der Stellungnahme vom 18.08.2020 enthaltenen Empfehlung, 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, halten wir unverändert fest.</p> <p>Weiterhin regen wir an, einen der beiden Lebensmittelmärkte aus dem Planungskonzept herauszunehmen und entsprechend dem Beschluss über die 20. Änderung des Regionalplanes Köln Wohnungsbau auf den hierfür freiwerdenden Flächen zu ermöglichen. Durch die Flächeneinsparungen könnten weiterhin die Grünflächen entlang der Wurm und damit auch die ökologische Korridorwirkung erhalten werden.</p>	<p>Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Die Auswirkungsanalyse ist unter realen Bedingungen durch einen unabhängigen Fachgutachter erstellt worden und mit der Industrie- und Handelskammer abgestimmt worden. Wesentlichen schädliche Auswirkungen zu Lasten der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche in Heinsberg bzw. den Nachbarstädten sind demzufolge nicht zu besorgen. Auch die Verkehrsabwicklung sowie die Verkehrssicherheit wurden fachgutachterlich geprüft und für ausreichend befunden.</p> <p>Die cima hat in einer Verträglichkeitsuntersuchung die Auswirkungen durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (1.750 m² VKF) mit angegliederten Shops (150 m² VKF) in einer Mall, eines Lebensmitteldiscounters (1.200 m² VKF) und weiterer kleinflächiger Anbieter auf Zentrale Versorgungsbereiche im Wettbewerbsgebiet und alle projektrelevanten Anbieter außerhalb der Zentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² ermittelt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zu keinen wesentlichen schädlichen Auswirkungen zu Lasten der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche in Heinsberg bzw. in den Nachbarstädten führen wird. Das Vorhaben schränkt ferner die Entwicklungsspielräume der Zentren nicht in einem planerisch unerwünschten Maße ein. Zudem steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Somit ist kein Grund ersichtlich, weshalb lediglich ein Lebensmittelmarkt realisiert werden sollte, insbesondere da die Argumentation mit der Regionalplanänderung fehlt geht (vgl. Abwägung zu Punkt I.).</p> <p>Auch das Argument, dass die Korridorwirkung entlang der Wurm im Zuge der Planung nicht erhalten werden kann, ist unbegründet. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wurde gutachterlich festgestellt, dass die Korridorwirkung umfänglich erhalten wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	---	---	---

			<p>Eine Überarbeitung diverser Festsetzungen (u.a. zu den Sondergebieten, zum Lärmschutz und den Kompensationsmaßnahmen) halten wir für notwendig, damit der Rat der Stadt Heinsberg eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung treffen kann.</p>	<p>Von einer Überarbeitung der angesprochenen Festsetzungen wird aus den vorgenannten Gründen abgesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--	--	--	---