



Gemeinde Waldfeucht
Bebauungsplan Nr. 57
„Erweiterung Gewerbegebiet
Haaren“

Begründung
Teil 1

Änderungen / Ergänzungen, die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen wurden, sind durch () Streichungen und Kursivschrift kenntlich gemacht.*



1	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2	Zielsetzung	2
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2.3	Planungsrecht	4
2.4	Erschließung	6
2.4.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.4.2	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Schutzgebiete	6
2.6	Fachplanungen	7
2.7	Geologie- und Baugrund	7
2.7.1	Versickerungseigenschaften	8
2.8	Altlasten, Kampfmittel	9
2.9	Denkmalschutz, <i>*Bau- und</i> Bodendenkmal	10
2.10	Immissionsschutz	11
2.11	Biotope und Arten	11
2.12	Eigentumsverhältnisse, Bodenordnende Maßnahmen	12
3	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Nicht zulässige Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete	14
3.2.1	Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen	14
3.2.2	Ausschluss ausnahmsweiser zulässiger Nutzungen	16
3.2.3	Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen	16
3.3	Vorbeugender Immissionsschutz - Emissionskontingentierung	17
3.4	Maß der baulichen Nutzung	20
3.5	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	22
3.6	Verkehrsfläche	22
4	VER- UND ENTSORGUNG	23
4.1	Entwässerungskonzept	24
5	NATUR- UND LANDSCHAFT	26
5.1	Rechtsgrundlage	26
5.2	Landschaftspflegerische Maßnahmen – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	26
5.2.1	Artenschutz	28



6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	29
7	HINWEISE	29
8	KENNZEICHNUNGEN	30
9	UMWELTPRÜFUNG - UMWELTBERICHT GEMÄß ANLAGE ZU § 2 (4) UND 2 A BAUGB	31
10	AUSWIRKUNGEN UND KOSTEN DER PLANUNG	34
11	FLÄCHENBILANZ	34
12	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	35
13	VERFAHRENSÜBERSICHT	36
14	ANLAGEN	37
15	RECHTSGRUNDLAGEN	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan	3
Abbildung 2	Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Ausschnitt	4
Abbildung 3	Flächennutzungsplan Gemeinde Waldfeucht, Ausschnitt	5
Abbildung 4	<i>Lage Windmühle Haaren und Bebauungsplangebiet</i>	10
Abbildung 5	Übersicht zur Gliederung der Baugebiete	14

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Waldfeucht ist durch die Landwirtschaft, durch Handwerksbetriebe und durch mittelständische Unternehmen geprägt. Die Gemeinde Waldfeucht verfügt über zwei Gewerbegebiete: das Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket mit ca. 14,4 ha sowie das Industrie- und Gewerbegebiet Waldfeucht-Haaren mit derzeit ca. 14,6 ha. In beiden Gewerbegebieten stehen keine gemeindlichen Grundstücke für eine Veräußerung zur Verfügung. Dem steht aber ein erheblicher Bedarf, vor allem von kleinen und mittleren Betrieben aus der Ortslage Haaren, gegenüber. Diese haben aufgrund der beengten Lage im Ort und der möglichen Immissionskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen keine langfristige Entwicklungsperspektive an ihren derzeitigen Standorten und müssten die Gemeinde Waldfeucht verlassen. Auch für Neugründungen sind innerhalb der Ortslagen von Waldfeucht keine geeigneten Flächen vorhanden.

Daher ist das Erfordernis der Planung begründet. Das bestehende Gewerbegebiet „Entenpfuhl“ in Haaren soll entsprechend den Bedarfen erweitert werden. Die Erweiterung des Gewerbegebietes in Haaren begründet sich mit dem Bedarf, der vor allem in der Ortslage Haaren besteht sowie mit der Nutzung vorhandener Standortvorteile:

- Entwicklung aus dem vorhandenen Bestand
- sehr gute verkehrliche Anbindung durch den Anschluss an die EK 5 neu
- vorhandener Gewerbeflächenbedarf in Waldfeucht-Haaren.

Durch die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde im Jahr 2011 verschiedene Konzeptstudien erarbeitet, die eine mögliche Entwicklung des Gewerbegebietes aufzeigen. Die Konzepte wurden in einem gemeinsamen Erörterungstermin der Bezirksregierung Köln vorgestellt, die die landesplanerische Zustimmung in Aussicht gestellt hat, wenn die Bauflächenausweisung ≤ 10 ha zuzüglich erforderlicher Eingrünungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen beträgt.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat daher beschlossen, die erforderlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) einzuleiten.



1.2 Zielsetzung

Zielsetzung der Gemeinde Waldfeucht ist es,

- die Standortvorteile durch den Bau EK 5 neu und dem vorhandenen Gewerbegebiet „Entenpfuhl“ zu nutzen und
- für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, insbesondere aus Waldfeucht-Haaren, ein Flächenangebot zu schaffen.
- Einzelhandel und Betriebsinhaberwohnungen sollen in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Die Entwicklung dieses Gewerbegebietes ist insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zur Ortslage Haaren so zu gestalten, dass den Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege entsprochen wird.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Entenpfuhl“ an. Nördlich liegt die Ortslage Haaren. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht sind die Bauflächen in der Ortslage Haaren, die im Abstand bis zu 700 m vom Plangebiet liegen, als M-Fläche dargestellt. Die örtliche Bestandsaufnahme zeigt aber auf, dass die Bebauung von der Art der baulichen Nutzung her im Bereich Am Haas Nr. 9/9a bis Nr. 25, also etwa bis zum Zehntweg als Allgemeines Wohngebiet und die übrige Bebauung als Dorfgebiet, d. h. als MD-Fläche einzustufen ist. In der Verlängerung der Straße „Am Haas“ wurde in Zuordnung zum bestehenden Landwirtschafts-/Gärtnereibetrieb ein Wohnhaus errichtet. Dieses Wohnhaus Nr. 52 liegt außerhalb der Grenzen der Ortslagensatzung und ist damit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

Nördlich der Brauereistraße (K 5) liegt die Ortslage Vinn der Stadt Heinsberg, die aufgrund ihres Nutzungscharakters in diesem Bereich als MD einzustufen ist. Aufgrund der Entfernung der Ortslage Vinn zur aktuell geplanten Gewerbegebietserweiterung ist hier aber die unmittelbar benachbarte Ortslage Haaren für die Betrachtung der zulässigen Immissionen aus dem Gewerbegebiet relevant.

Südlich des Plangebietes verläuft die Trasse der im Bau befindlichen EK 5 n. Die Gemeindestraße „Entenpfuhl“ wird über einen Kreisverkehr die EK 5 n angebunden, so dass ein direkter Abfluss der Gewerbeverkehre aus dem bestehenden und geplanten Gewerbegebiet auf das überörtliche Straßennetz möglich ist.

Im heutigen Gewerbegebiet Entenpfuhl sind neben dem größten Betrieb (Eiskremfabrik) im wesentlichen kleinere und mittlere Betriebe

des produzierenden Gewerbes angesiedelt, wie z. B. Maler- und Lackierbetrieb, Kfz-Werkstatt, Baumaschinen und Baustoffe.

Das übrige Umland des Plangebietes ist landwirtschaftlich genutzt.

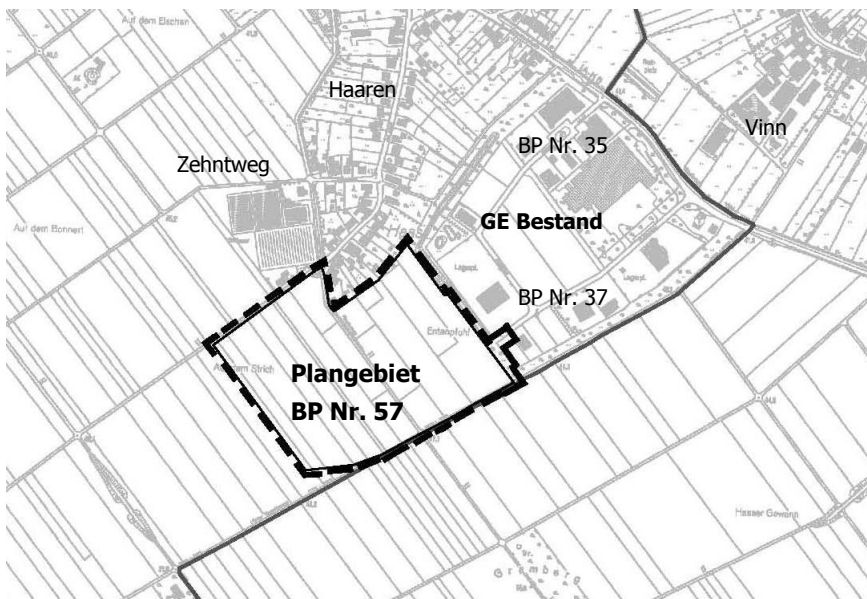
2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 57 im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 überlagert in Teilflächen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37. Hier handelt es sich um den Bereich der Gemeindestraße „Entenpfuhl“, sowie um eine gewerbliche Teilfläche, die im Bebauungsplan Nr. 37 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche mit Ausgleichsfunktion festgesetzt wurde.

Die Überlagerung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne ist erforderlich, um die vorhandene und geplante verkehrliche Erschließung aufeinander abzustimmen und eine sinnvolle Nutzung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen.

Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan



Darstellung auf DGK 5

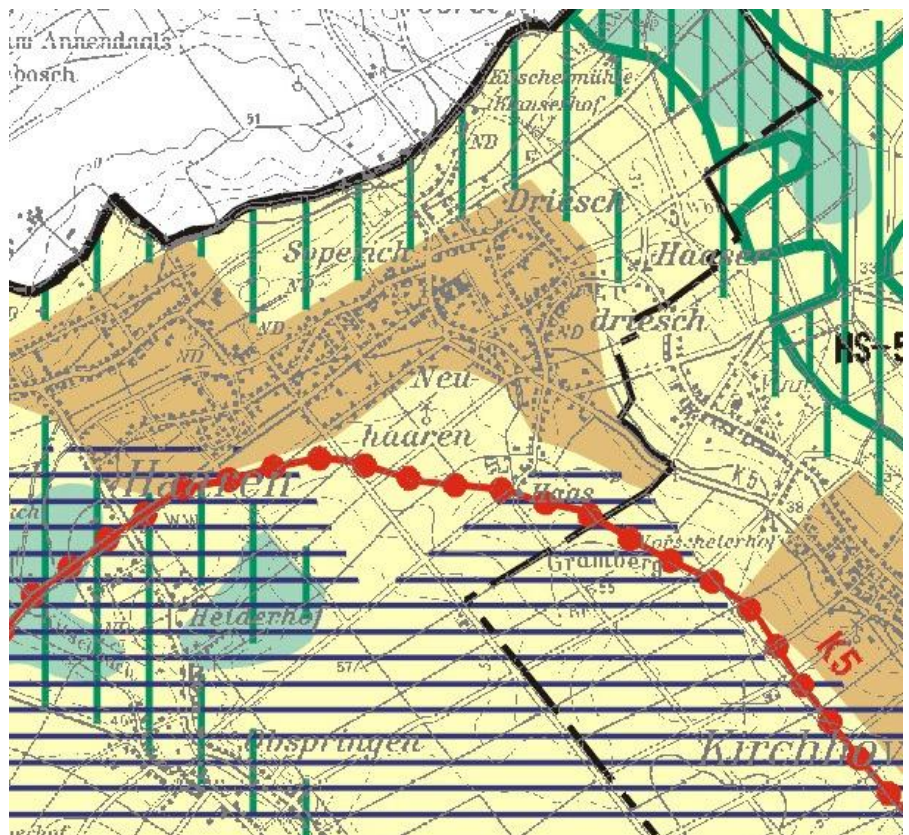
Das Plangebiet weist einschließlich Ersatz- und Ausgleichsflächen sowie Verkehrsflächen eine Größe von 9,43 ha auf. Davon entfallen ca. 8,1 ha brutto auf die geplanten gewerblichen Baugebiete.

Regionalplan

2.3 Planungsrecht

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, stellt den Planbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Er wird mit der „Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die dargestellte Trasse der geplanten und zwischenzeitlich in Realisierung befindlichen EK 5. Eine Darstellung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist nicht erforderlich, da die Baufläche unter 10 ha groß ist und damit unter der Grenze der regionalplanerischen Darstellungsfähigkeit liegt.

Abbildung 2 Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Ausschnitt

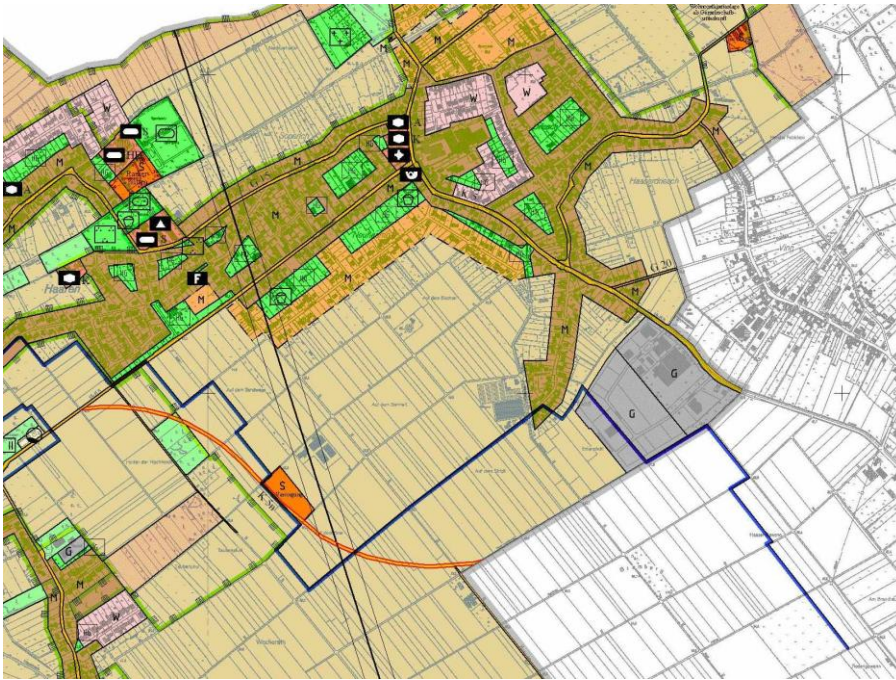


Quelle: Bezirksregierung Köln

FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft dar“. Im Parallelverfahren wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Waldfeucht durchgeführt, weil die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht übereinstimmen. Mit Schreiben vom 22.01.2013 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Abbildung 3 Flächennutzungsplan Gemeinde Waldfeucht, Ausschnitt



Quelle: Gemeinde Waldfeucht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans LP II/5 „Selfkant“. Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind keine konkreten Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Landschaftsplan

Gemäß §§ 3, 3a-3f sowie Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung festzustellen, um über die Zulässigkeit des Vorhabens zu entscheiden. Das planerische Vorhaben erfüllt die in der Anlage 1, Punkt 18.1 ff. zum UVPG genannten Größenwerte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm bis weniger 100.000 qm. Im Rahmen der Umweltprüfung (Umweltbericht) erfolgt eine überschlägige Prüfung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien. Es ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2).

Umweltbericht



2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Gewerbegebiet „Entenpfuhl“ ist derzeit über die K 5 (Brauereistraße) angebunden und erschlossen.

Südlich des Plangebietes befindet sich derzeit die Kreisstraße EK 5 n (neu) im Bau. Das Gewerbegebiet wird mit Weiterführung der Gemeindestraße über einen Kreisverkehr an die EK 5 n angebunden.

Im Bebauungsplan Nr. 37 „Industrie- und Gewerbegebiet Haaren“ wurde für das Gewerbegebiet „Entenpfuhl“ bereits eine Trasse für eine evtl. Fortführung der Erschließungsstraße und Anbindung an die damals noch geplante EK 5n vorgesehen. Diese Anbindung, die derzeit im Zuge der Baumaßnahmen erstellt wird, wird mit dem Bebauungsplan Nr. 57 planungsrechtlich gesichert.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur erfolgen.

Die Energieversorgung wird den Bedarfen entsprechend angepasst und ausgebaut. Erforderliche Flächen für Versorgungsanlagen (z. B. Ortsnetzstationen) werden bei der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird mit Ausbau der Infrastruktur entsprechend bereitgestellt.

Durch ein Fachbüro wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet. Vorgesehen ist die Entwässerung in einem Trennsystem.

2.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete). Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Landschaftsschutzgebiet oder als Naturschutzgebiet. Es liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile und auch keine nach § 62 LG NRW geschützten Biotope vor.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Heinsberg-Kirchhoven. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände sind zu beachten.

2.6 Fachplanungen

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den BP Nr.57 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Schallgutachten

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Umweltprüfung

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine faunistische Erfassung durchgeführt um Planungssicherheit zu erlangen, ob Artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Artenschutz

Der Baugrund und die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden fachgutachterlich untersucht, worauf aufbauend ein Entwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet erstellt wurde.

Boden, Entwässerung

2.7 Geologie- und Baugrund

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW von 06/2006 in der Erdbebenzone 2 und ist der Untergrundklasse S zuzuordnen. Die DIN 4148 (Fassung April 2005) ist zu beachten.

Humose Böden

Teilflächen des Plangebietes sind durch humose Böden gekennzeichnet. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und allgemein kaum tragfähig. Bei einer gleichmäßigen Belastung können solche Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Grundwasser

Im Plangebiet stehen flurnahe Grundwasserstände an. Auf das hydrogeologische Gutachten zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 246“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“.

Aufgrund geologischer und wirtschaftlicher Verhältnisse ist in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen aus dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ zu rechnen.



Das Plangebiet ist durch Sumpfungsmaßnahmen der durch Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkung betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam und eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Hierdurch sind Bodenbewegungen möglich, die auch zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Dies ist bei Planungen zu berücksichtigen.

2.7.1 Versickerungseigenschaften

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wurden gutachtlich untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens¹ werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Im Plangebiet wurden insgesamt fünf Rammkernbohrungen mit einer Bohrtiefe von 5,00 bis 7,00 m vorgenommen. Zur Ermittlung des kf-Wertes wurden in den offenen Bohrlöchern Versickerungsversuche durchgeführt.

Die Bodenverhältnisse wurden wie folgt ermittelt

Im Plangebiet wurde eine starke Mutterbodenauflage (humoser Boden (DIN 18196) der Bodenklasse 1 und je nach Wassergehalt Bodenklasse 2 (DIN 18300) angetroffen. Unterhalb der Mutterbodenschicht wurden feinsandige, tonige Schluffe in einer Stärke von 0,80 m bis 1,60 m erbohrt. Dieser Schicht (Schluffe, feinsandig, tonig) folgen in Tiefen von 1,90 m bis 3,00 m unter Geländeoberkante (GOK) schwach bis stark schluffige, stellenweise stark mittelsandige Feinsande. Sie sind den Bodenklassen 3 und 4, je nach Wassergehalt der Bodenklasse 2 zuzuordnen. In der Tiefe von 3,90 m bis 6,00 m unter GOK wurden feinsandige, stellenweise schwach kiesige, schwach bis stark schluffige Mittelsande erbohrt. Als unterste Bodenschicht (Bohrtiefe 5,00 bis 7,00 m) konnten feinsandige, schwach kiesige, stellenweise grobsandige Mittelsande erbohrt werden. Diese sind den Bodenklassen 3 bis 5 zuzuordnen.

Die Grundwasserverhältnisse werden wie folgt bewertet:

In den Bohransatzstellen wurde bis zur maximal durchgeführten Bohrtiefe von 5,00 bis 7,00 m kein Grundwasser angetroffen. Dies entspricht auch den Angaben aus dem Kartenwerk Grundwassergleichen von NRW, Blatt L 4902 Heinsberg, Stand 1988. Demnach ist im Bereich

¹ ibl Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH: Hydrogeologische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasser- und Angaben der Bodenkennwerte sowie der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden; Mönchengladbach, 04.04.2013

des Plangebietes das Grundwasser bei ca. 35,00 m NHN bis 36,00 m NHN zu erwarten. Die Geländehöhen liegen bei 47,50 m NHN im südlichen bzw. südöstlichen Bereich bis zu 42,50 m NHN im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich. Demnach liegen hier Grundwasserflurabstände von $\leq 12,50$ m bis 6,50 m unter Geländeoberkante vor. Die höchsten gemessenen Grundwasserstände liegen gemäß LANUV NRW bei 35,32 m NHN (nördlicher Bereich) bis 37,10 m NHN (südlicher Bereich).

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Wasserschutzzone III/IIIA.

Die Versickerungsversuche im Plangebiet zeigen im Ergebnis, dass der Betrieb von Versickerungseinrichtungen im Bereich der Mittelsande ab der Tiefe (im allgemeinen ca. 2,00 m) grundsätzlich durchführbar ist. Im Bereich der Bohrung Nr. 4 (Bereich Grünfläche) wurden versickerungsfähige Böden erst in einer Tiefe von ca. 4,50 m bis 5,00 m angetroffen. Die Lage der Versickerungsanlagen und ihre Wirtschaftlichkeit ist daher standortspezifisch zu überprüfen.

Aufgrund der angetroffenen hydrogeologischen Verhältnisse sowie der örtlichen Gegebenheiten wird gutachtlich festgestellt, dass eine Versickerung im Planbereich unter Berücksichtigung und Überprüfung der jeweiligen Tiefenlage der Sandoberfläche möglich ist. Die technischen Vorschriften, insbesondere die DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A 138 sind einzuhalten.

2.8 Altlasten, Kampfmittel

Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet sind nicht bekannt, Eintragungen im Altlastenkataster bestehen für das Plangebiet nicht.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt und ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen (Laufgraben) des 2. Weltkrieges besteht.

Es wird daher die geophysikalische Untersuchung des Verdachts sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es Aufschüttungen nach 1945 gegeben hat, sind diese auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Dies sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung der abzuschiebenden Bereiche sind Abstimmungen mit einem Mitarbeiter des KBD erforderlich. Vorab sind die Betretungserlaubnisse sowie Pläne über evtl. vorhandene Versorgungsleitungen erforderlich.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird hingewiesen.

Die Gemeinde Waldfeucht wird für ein Betretungsrecht dieser Flächen für den Kampfmittelräumdienst sorgen, damit vor Beginn der Bau-

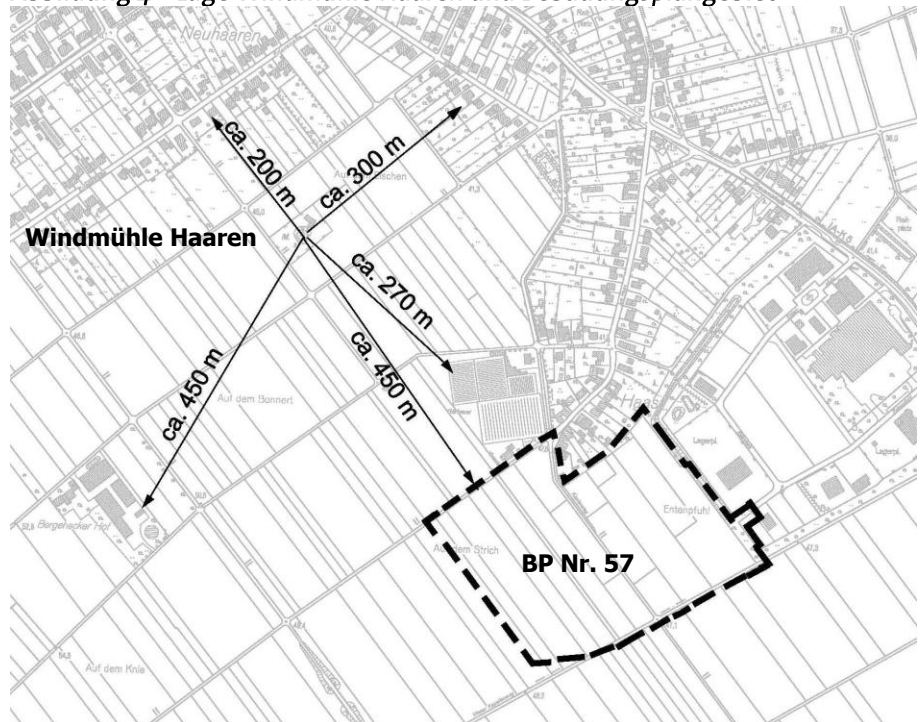
maßnahmen eventuell vorhandene Kampfmittel entsorgt werden können.

2.9 Denkmalschutz, *Bau- und Bodendenkmal

Baudenkmale

Im Plangebiet selbst bestehen keine Baudenkmale. In ca. 400 m bis 450 m Entfernung nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung liegt das Baudenkmal „Windmühle Haaren“. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat mit Schreiben vom 10.01.2013 darauf hingewiesen, dass Windmühlen auf einen möglichst uneingeschränkten Windzugang angewiesen sind. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde daher untersucht, ob und wie sich die geplante Gewerbegebietsbebauung auf die Windverhältnisse auswirken wird. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geplante Gewerbegebietserweiterung keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit der Windmühle entstehen werden. Aufgrund des großen räumlichen Abstandes ist auch der Umgebungsschutz des Baudenkmales gewahrt.

Abbildung 4 Lage Windmühle Haaren und Bebauungsplangebiet



Darstellung auf DGK 5 (*Abbildung ergänzt nach öffentlicher Auslegung)

Bodendenkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erklärt mit Schreiben vom 18.03.2013, dass eine Bewertung des Plangebietes derzeit nicht abschließend möglich ist, da in der Fläche bisher keine Erhebung des Ist-Zustandes durchgeführt wurde. *Daher wurde im Herbst 2013

auf der Hälfte der Plangebietsflächen eine Prospektion durchgeführt. Die übrige Hälfte war als Brachfläche nicht für eine Prospektion geeignet. Auf den untersuchten Flächen wurden nur wenige mittelalterliche und neuzeitliche Keramikfragmente aufgelesen. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege teilt daher im Schreiben vom 12.12.2013 mit, dass derzeit keine abwägungserheblichen Kriterien in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes vorliegen.

Da aber grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass im Plangebiet ortsfeste Bodendenkmäler vorhanden sind, wird im Bebauungsplan auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. (geändert/ergänzt nach öffentlicher Auslegung)

~~Aufgrund der naturräumlichen Bedingungen ist aber grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Plangebiet ortsfeste Bodendenkmäler erhalten sind. Um diesen Sachverhalt zu prüfen, hat die Gemeinde Waldfeucht die Durchführung der Prospektion bei dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege beantragt. Die Untersuchung der Fläche wird voraussichtlich im Herbst 2013 erfolgen. Die Ergebnisse werden in der Umweltprüfung und im Bebauungsplanverfahren im weiteren berücksichtigt.~~

2.10 Immissionsschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes erstellt und die notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.11 Biotop und Arten

Das Plangebiet ist durch intensiven Ackerbau geprägt und weist daher nur geringwertige Biotopflächen auf und ist insgesamt als strukturarm zu bezeichnen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde eine Erhebung der Vögel im Untersuchungsraum vorgenommen. Das Plangebiet hat als Lebensraum für die Vögel nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Ackerflächen werden von den Siedlungsvögeln (Feldlerche) und von Gastvögeln (Rohrweihe, Turmfalke und Mehlschwalbe), als Nahrungshabitat genutzt. Im Zuge des geplanten Vorhabens werden die Ackerflächen des Plangebiets in Anspruch genommen. Im Umfeld liegen jedoch weitere, große Ackerflächen, auf welche sie zur Nahrungssuche ausweichen können.

Auch ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Feldhamster vorkommen und somit eine Beeinträchtigung dieser Art durch das geplante Gewerbegebiet ausgeschlossen werden kann.



Die Artenschutzprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrelevanten Konflikte auftreten.

2.12 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Waldfeucht hat mit allen Grundstückseigentümern der Flächen im Plangebiet bereits Vorgespräche geführt und Einvernehmen erreicht. Die Gemeinde Waldfeucht wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren ein Umlegungsverfahren einleiten.

Im Rahmen der Planung / Neubau der EK 5 n wird derzeit ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, so dass für die Darstellung des Bebauungsplans Nr. 57 die derzeit geltenden Grundstücksgrenzen zu Grunde zu legen sind.

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt was sich aus der Zielsetzung der Gemeinde Waldfeucht begründet, dem vorhandenen gewerblichen Bedarf ein entsprechendes Flächenangebot anzubieten.

Die Bebauung „Am Haas“ in der Ortslage Haaren ist aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung im Abschnitt von der Brauereistraße bis zum Zehntweg als „Allgemeines Wohngebiet“ einzustufen. Der Abschnitt der Straße „Am Haas“, die dem Bebauungsplangebiet direkt benachbart ist, ist als „Dorfgebiet“ einzustufen.

Zielsetzung der städtebaulichen Planung für den Bebauungsplan Nr. 57 ist es, die Wohnbebauung nach ihrem Gebietscharakter adäquat zu schützen. Daher wird das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen in drei Zonen (GE 1, GE 2 und GE 3) gegliedert. Die Zonen werden darüber hinaus für die Festlegung der zulässigen Emissionskontingente in weitere Teilflächen (GE 1.1, GE 1.2, GE2.1 bis GE2.4, GE3.1 und GE3.2) differenziert. Die Gliederung der Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Abstandsklassen gemäß des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen und der jeweils zulässigen Emissionskontingente (Schall), so dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen auf die benachbarten schutzwürdigen Bauflächen erzeugen. Eine Gliederung des Gewerbegebietes alleine nach den Kriterien des Abstandserlasses NRW ist hier aufgrund der räumlich nahen Zuordnung zur Wohnbebauung und des vorhandenen Gewerbegebietes nicht anzuwenden, da mit dem Instrument der Emissionskontingentierung gemäß der DIN 45691 eine Begrenzung der Geräuschemissionen aus dem Plangebiet so erfolgen kann, dass in Summe mit den übrigen Gebieten keine unzulässigen Geräuschemissio-

nen auftreten und die bestehenden Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt werden. Die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung sind unter Kapitel 3.3 begründet.

Die Gliederung gemäß Abstandserlass NRW bedeutet, dass im GE 1 (GE 1.1 und GE 1.2) nur solche Betriebe zulässig sind, die die nächstgelegene Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet nicht stören und im Dorfgebiet nicht wesentlich stören. Damit dürfen in dieser Zone nur solche Betriebe ihren Standort finden, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Auf die Festsetzung eines Mischgebietes wird deswegen verzichtet, weil in einem Mischgebiet auch nichtprivilegiertes Wohnen zulässig wäre und damit die Ausnutzbarkeit des angrenzenden Industrie- und Gewerbegebietes eingeschränkt werden könnte.

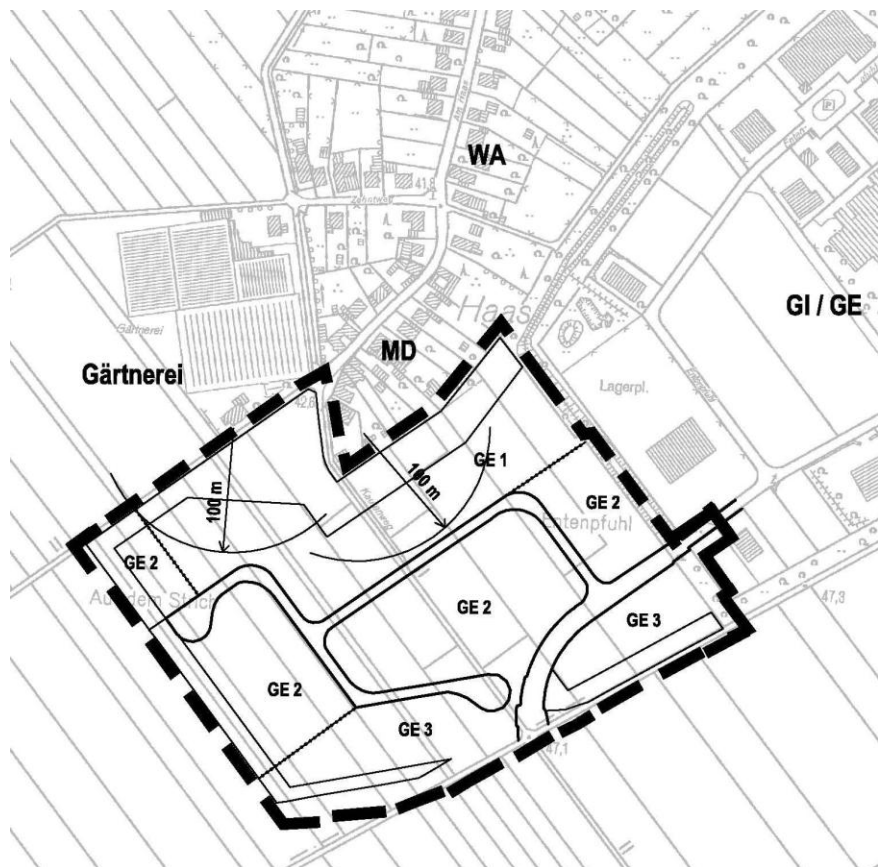
Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 20.10.1989 - 4B155.89 - die textliche Festsetzung, wonach in den Wohngebieten benachbarten Randzonen des Industrie- und Gewerbegebietes nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig sind, die die benachbarten Wohngebiete nicht stören, als ausreichend bestimmt angesehen; daher ist auch die gewählte Festsetzung für das GE 1 (GE 1.1 und GE 1.2) hinreichend bestimmt.

Die Differenzierung des zulässigen Störgrades in der Festsetzung hinsichtlich eines Allgemeinen Wohngebiets und Dorfgebiet begründet sich mit der tatsächlich vorhandenen Bebauung in der Ortslage an der Straße Am Haas. Somit wird den unterschiedlichen Schutzbedürfnissen der benachbarten Gebietskategorien im einzelnen gewürdigt.

Das GE 2 (GE 2.1 bis GE 2.4) wird gemäß Abstandserlass gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt. In dem GE 2 (GE 2.1 bis GE 2.4) werden die Betriebe der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen, mit Ausnahme der Betriebe der Abstandsklasse VI, die mit (*) gekennzeichnet sind. Die Abstandsklasse VI mit einem Mindestabstand von 200 m von einem Reinen Wohngebiet kann dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass gleichwohl die Schutzansprüche der Wohnbebauung eingehalten werden.

In dem GE 3 (GE 3.1 und GE 3.2) bedarf es wegen der Entfernung von mehr als 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung keiner Nutzungseinschränkung durch eine Gliederung nach Abstandserlass, weil der Gebietscharakter des Gewerbegebietes nach § 8 Abs. 1 BauNVO von dem zulässigen Störungsgrad im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO bestimmt wird, d. h. es handelt sich um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die hier zulässig werden. Hierdurch ist auch den Schutzansprüchen der Wohnbebauung entsprechend der Art der baulichen Nutzung in vollem Umfange entsprochen. Auf eine Ausweisung als Industriegebiet wird deswegen verzichtet, weil es die gemeindliche Zielsetzung ist, hier kleinere Betriebe anzusiedeln, die typischerweise ihren Standort in einem Gewerbegebiet finden. Dies entspricht auch der vorhandenen Nachfrage aus der Ortslage Haaren selbst heraus.

Abbildung 5 Übersicht zur Gliederung der Baugebiete



Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.2 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete

3.2.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen

In dem Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe Land- und Gartenbau, Tierhaltung und Tierzucht, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke, Schrottplätze/Autoverwertung sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Dies begründet sich darin, dass ein Flächenverbrauch im Plangebiet für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, vermieden wird. Das entspricht der Zielsetzung, die gewerblich nutzbaren Flächen der Gemeinde Waldfeucht einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und vorrangig solche Betriebe anzusiedeln, die aufgrund ihrer Betriebsmerkmale auf einen solchen Standort angewiesen sind. Der Ausschluss von Gewerbebetrieben für Land- und Gartenbau sowie Tierzucht und Tierhaltung begründet sich zudem dadurch, einen Flächenverbrauch im Plangebiet durch solche Betriebe, die auch im Außenbereich zulässig sind und dort aufgrund der Immissionsproblematik auch sinnvoller

anzusiedeln sind, zu vermeiden. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften bzw. Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandel ist zudem mit der Zielsetzung der Gemeinde Waldfeucht begründet, die Ortskerne in ihrer Funktion zu stärken. Ausnahmsweise können jedoch solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen oder der Verkauf über Kioske erfolgt soweit er der Versorgung der im Gewerbegebiet Arbeitenden dient, zugelassen werden. Das begründet sich mit der Zielsetzung, kleinere und mittlere Betriebe, die keine selbständigen Verkaufsstellen neben der Produktionsstätte unterhalten können, aber in der Regel auf solche Verkaufsstellen angewiesen sind, nicht zu benachteiligen. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb und Handwerksbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein. *Das bedeutet, dass die Verkaufsflächen bei Gewerbeeinheiten max. 25% der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes betragen dürfen. Diese Größenordnung ist in der Regel charakteristisch für solche Verkaufsflächen (Annexhandel) (*Zur Klarstellung ergänzt nach öffentlicher Auslegung).* Diese geforderte Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug des Einzelhandelsbetriebs zum Produktions- bzw. Handwerksbetrieb voraus. Durch die festgelegten Kriterien (Zuordnung zum Betrieb, Charakter der Unterordnung) ist sichergestellt, dass diese Handelsflächen nicht ein solches Gewicht erlangen können, als dass sie sich auf die Zentren schädigend auswirken könnten.

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen, die nach § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig wären, nicht zulässig, weil Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, der Absicht der Gemeinde Waldfeucht entgegenstehen würden, gewerbliche Bauflächen z. B. für Handwerksbetriebe oder Bauunternehmungen bereitzuhalten. Diese Absicht wird im Bebauungsplan z. B. auch durch die Festsetzung von Baugrenzen und Höhenangaben für die Gebäude dokumentiert. Darüber hinaus können für die in § 13 BauNVO genannten Tätigkeiten ohne weiteres Gebäude und Räume z. B. im Dorfgebiet (MD) oder in Bereichen gemäß § 34 BauGB in Anspruch genommen werden.

Der Ausschluss von gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche Zwecke begründet sich nicht nur darin, dass die Gemeinde Waldfeucht in Haaren nur über geringe gewerbliche Bauflächenreserven verfügt und dieser Gewerbebestandort insbesondere zur Deckung des Flächenbedarfs der bereits in Haaren ansässigen Betriebe dienen soll, sondern auch darin, dass durch solche Anlagen in der Regel zusätzlicher Autoverkehr induziert wird, der den umliegenden Ortslagen Haaren und Kirchhoven zuwiderlaufen würde. Schrottplätze/Autoverwertungen wurden auch mit der städtebaulichen Zielsetzung ausgeschlossen, ein hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen und damit mögliche Konflikte zu den neu anzusiedelnden Betrieben auszuschließen.



3.2.2 Ausschluss ausnahmsweiser zulässiger Nutzungen

Die in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für einen bestimmten, in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO abschließend bezeichneten Personenkreis, werden nicht zugelassen. Diese Festsetzung begründet sich darin, dass in der Gemeinde Waldfeucht ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Betriebe besteht, was mit der Realisierung der ersten Abschnitte des Gewerbegebietes im Bereich der Bebauungspläne Nr. 35 und Nr. 37 deutlich wurde. Aus diesem Grund und weil Bauflächen bzw. Wohnmöglichkeiten im nahegelegenen Ortsteil Haaren sowie in der Gemeinde Waldfeucht vorhanden sind, sollen Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in diesem Bereich des Gewerbegebietes nicht mehr zugelassen werden, um dem erheblichen Gewerbeflächenbedarf gerecht zu werden.

Die Ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen fünf Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit Center
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen

Da es Zielsetzung der Gemeinde Waldfeucht ist, die vorhandenen Flächen dem produzierenden Gewerbe für kleinere und mittlere Betriebe vorzuhalten und zudem Nutzungen, die in der Regel auch ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren, an diesem Standort aufgrund der Nähe zur Ortslage Haaren, auszuschließen, begründet sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet.

3.2.3 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden zusätzlich zu der festgesetzten Gliederung nach Abstandserlass NRW in den Gewerbegebieten GE 1 (Ge 1.1, GE 1.2), GE 2 (GE 2.1 bis GE 2.4) und GE 3 (GE 3.1 und GE 3.2) alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bzw. II (Achtungsabstand bis 200 m) bis Klasse IV (Achtungsabstand bis 1500 m)

des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Fassung November 2010, zuzuordnen sind.

Diese Festsetzung erfolgt, da diese Betriebsbereiche nicht zwingend durch den festgesetzten Ausschluss von Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI nach Abstandserlass NRW erfasst sind. Es ist Zielsetzung der Gemeinde Waldfeucht, mit der Festsetzung als Gewerbegebiet auch denjenigen Betrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit zu schaffen, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Allerdings müssen nicht – besonders im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung in Haaren - und an jeder Stelle im Gewerbegebiet solche Vorhaben zulässig sein, die unter die 12. BImSchV fallen. Durch den Ausschluss solcher Betriebe wird die Eigenart und der Charakter des geplanten Gewerbegebietes jedoch nicht in Frage gestellt. Mit der Ausnahmeregelung, dass solche Anlagen dann zugelassen werden können, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist, wird einer Übermaßregelung im Bebauungsplan entgegengewirkt. Ob die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Festsetzung begründet sich in der planerischen Absicht der Gemeinde Waldfeucht, unter Vorsorgegesichtspunkten - insbesondere im Hinblick auf Ortslage Haaren - Regelungen über den Umgang mit Gefahrenstoffen im festgesetzten Gewerbegebiet bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu treffen.

3.3 Vorbeugender Immissionsschutz - Emissionskontingentierung

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbebereich des Plangebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten dürfen. Da die in der TA Lärm festgeschriebenen Richtwerte eingehalten werden müssen, sind für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Einhaltung des vorbeugenden Immissionsschutzes festzulegen.

Der Beurteilungszeitraum „Tags“ dauert von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und beträgt 16 Stunden. Nach der Nummer 6.5 der TA Lärm sind für Reine Wohngebiete werktags für die Zeiten von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr sowie von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr Geräusche mit einem Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen, um der erhöhten Störwirkung in diesen Zeiten Rechnung zu tragen. Bei einer sonn- und feiertäglichen Nutzung sind die folgenden Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zu berücksichtigen:

06.00 Uhr – 09.00 Uhr



13.00 Uhr – 15.00 Uhr und
20.00 Uhr – 22.00 Uhr

Im vorliegenden Fall sind Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes in nördlicher, östlicher und südwestlicher Richtung zu berücksichtigen. Hierbei wurden insbesondere folgende Orte betrachtet:

- Ortsteil Haaren, Am Haas 29 – 52 (Dorfgebiet, MD)
- Ortsteil Haaren, Am Haas 9/9a bis 25 (Allgemeines Wohngebiet, WA)
- Ortslage Vinn der Stadt Heinsberg (Dorfgebiet MD)
- Rand der Ortslage Kirchhoven (Allgemeines Wohngebiet WA)
- Wohnen im Außenbereich (nördlich und südlich des Plangebietes)

Westlich des Bebauungsplangebietes liegt das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Haaren (Bebauungspläne Nr. 35 und 37). Mit dem Instrument der Emissionskontingentierung gemäß der DIN 45691 kann eine Begrenzung der Geräuschemissionen aus dem Plangebiet erfolgen, so dass in Summe mit den übrigen Gebieten keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten und die bestehenden Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt werden.

Es wurden folgende Immissionspunkte betrachtet:

Tabelle 1: Bezeichnung und Richtwerte der Immissionspunkte

IP	Lage	Schutzbedarf	Richtwerte		Planwerte		Bemerkung
			tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	
IP 1	Am Haas 52	Außenbereich	60	45	56	41	tags und nachts 4 dB(A) unter Richtwert
IP 2	Am Haas 49	MD	60	45	56	41	tags und nachts 4 dB(A) unter Richtwert
IP 3	Am Haas 25	WA	55	40	49	34	tags und nachts 6 dB(A) unter Richtwert
IP 4	Vinn 67a	MD	60	45	54	39	tags und nachts 6 dB(A) unter Richtwert
IP 5	Vinn 1d	WA	55	40	49	34	tags und nachts 6 dB(A) unter Richtwert
IP 6	Grachtweg 4	Außenbereich	60	45	54	39	tags und nachts 6 dB(A) unter Richtwert

Quelle: Accon Köln GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplans Nr. 57 „Erweiterung Gewerbegebiet Haaren“, Juni 2013

Das bestehende Gewerbegebiet wirkt im wesentlichen auf die Immissionspunkte IP 2, IP 3 und IP 4 ein. Für die Kontingentierung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 57 bedeutet dies, dass keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten, wenn das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (6 dB(A) unter Immissionsrichtwert IRW) eingehalten wird. Dies wird für die Orte IP 3 und IP 4 berücksichtigt.

Aufgrund der Entfernung und der Tatsache, dass die Immissionspunkte IP 1 und IP 2 mit dem Schutzanspruch eines MD-Gebietes bzw. Außenbereichs zu berücksichtigen sind und der IP 3 jedoch als Allgemeines Wohngebiet WA, ist ein Wert von 4 dB(A) unter dem Richtwert für die Kontingentierung ausreichend, ohne dass Bestandsbetriebe eingeschränkt werden. An den Immissionspunkten 5 und 6 wird ebenfalls aufgrund der Entfernung eine Unterschreitung des Richtwertes um 6 dB(A) als Prognosezielwert berücksichtigt.

Das Ziel für die akustische Planung des Gewerbegebietes besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bereits im Planungsstadium zu vermeiden.

Ein Geräuschimmissionskonflikt wird dann vermieden, wenn alle technisch, baulich und rechtlich möglichen Nutzungen auf allen geplanten Flächen zusammen im gesamten Einwirkungsbereich die Gesamt-Immissionswerte, hier die festgesetzten Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte, unter Berücksichtigung einer Vorbelastung nicht überschreiten. Die in der Tabelle aufgeführten Planwerte entsprechen dieser Zielsetzung.

Zur Einhaltung der Planwerte werden die geplanten GE-Flächen entsprechend den akustischen Erfordernissen gegliedert und in ihrer Nutzung beschränkt. Daher werden zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan für die Gewerbeteilflächen die zulässige Emissionskontingente festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden sogenannte Geräuschkontingente mit der physikalischen Einheit dB(A)/qm festgesetzt. Dieser Wert gibt an, wie viel Lärm auf dem Grundstück je Quadratmeter erzeugt werden darf. Je größer die Fläche ist, desto größer ist die Gesamt-Geräuschmenge. Anhand von sogenannten Zusatzkontingenten können die Emissionen erhöht werden. In eine bestimmte Richtung dürfen mehr Geräusche abgestrahlt werden. In der praktischen Umsetzung bedeutet dies, dass z. B. die abschirmende Wirkung von Gebäuden oder Hallen ausgenutzt werden kann.

Das Verfahren hierzu ist in der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe 2006-12, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin, beschrieben. Die Ermittlung der Emissionskontingente LEK erfolgt durch die Berechnung der ungehinderten, ungerichteten und verlustlosen Schallausbreitung in den Vollraum, d. h. ohne Berücksichtigung von Luftabsorption, Zusatzdämpfungen durch Boden und Meteorologie, Richtwirkungen, Abschirmungen oder Reflexionen. Die Berechnungen erfolgen iterativ anhand eines digitalen Modells das auf der Basis der Planunterlagen erstellt wurde.

Dabei stellt der Immissionspunkt IP 3 mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) den Zwangspunkt für die Kontingentierung dar, da hier die Planwerte erreicht werden. Bei den anderen Immissionspunkten werden mit den Emissionskontingenten die Planwerte unterschritten, so dass hier noch weitere Zusatzkontingente zulässig werden. Durch die Festsetzung der Zusatzkontingente werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Gewerbeteilflächen erweitert.

Die heutigen betrieblichen Abläufe in dem bestehenden Gewerbegebiet und die geplante Gewerbegebietserweiterung sind durch die aufgeführten Festsetzungen zur Emissionskontingentierung abgedeckt. Den bereits ansässigen Gewerbebetrieben bleibt ausreichend Spielraum für die Standortsicherheit. Gleichwohl bleibt der Schutzanspruch der bestehenden Wohnbebauung gewahrt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhe über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist durch den vorgegebenen oberen Wert begrenzt. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es aber auch die betriebstechnischen Anforderungen in dem Industriegebiet, dass auch ein Großteil der Fläche als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl 0,7 berücksichtigt zum einen die Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung sowie der Forderung an den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Festsetzung der baulichen Höhe über NHN erfolgt aus dem Grund, da im Industrie- und Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzten baulichen Höhen berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an die gewerbliche Nutzung sowie der notwendigen städtebaulichen und landschaftlichen Eingliederung der Gebäude. Mit den festgesetzten Höhen wird zum einen eine notwendige hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet und zum anderen die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Gewerbegebiet, Ortslage Haaren und Landwirtschaft) berücksichtigt.

Die Höhen werden entsprechend dem Geländeverlauf gestaffelt festgesetzt. Die festgesetzten Höhen ermöglichen Gebäude mit in der Regel maximal 12 m Höhe über Gelände. Somit sind die Anforderungen an gewerblich nutzbare Gebäude und Hallen sowie eine möglichst landschaftsbildverträgliche Gestaltung der neuen Siedlungsflächen berücksichtigt.

Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen gelten nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung. Diese Bauteile dürfen im einzelnen 100 m³ nicht überschreiten. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können zudem ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 2,0 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Für Solaranlagen entfällt die festgesetzte Begrenzung der Grundfläche.

Diese Ausnahmen für die notwendigen untergeordneten Bauteile sollen ermöglicht werden, um in der Praxis regelmäßig erforderlich werdende Befreiungen vom Bebauungsplan zu vermeiden.

Die Festsetzungen begrenzen die zulässigen baulichen Höhen auf ca. 12 m **über Geländeoberkante*. Bei Überschreitung der zulässigen Höhen in Ausnahmefällen (über 20 m über Gelände) sind im betreffenden Einzelfall der Wehrbereichsverwaltung vor Genehmigung des Bauvorhabens die Planunterlagen zur Prüfung zur Verfügung zu stellen.



3.5 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Baugrenzen so geführt, dass genügend Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und Anlagen bleibt.

3.6 Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende bzw. im Bau befindliche Gemeindestraße Im Entenpfuhl, die mit einem Kreisverkehr an die Kreisstraße EK 5 n angebunden wird.

Für die Gewerbeerschließungsstraße wird eine Breite von 8,0 m vorgesehen. Dieser sparsame Querschnitt (6,50 m Fahrbahn, 1,50 m einseitiger Gehweg) hat sich bereits im bestehenden Gewerbegebiet bewährt, da das vorhandene und zu erwartende Verkehrs- und Fußgängeraufkommen aufgrund der projektierten Nutzung nur relativ gering ist. In dem Bebauungsplan werden nur die Haupteerschließungsstraßen festgesetzt, um bei der Grundstücksvergabe eine entsprechende Flexibilität zu haben und keine Flächen unnötig zu versiegeln. Sollten im Zuge der Belegung möglicherweise weitere Verkehrsflächen für die innere Erschließung notwendig werden, sind diese Verkehrsflächen in einem gesonderten Änderungsverfahren festzusetzen.

Da eine zweite verkehrliche Anbindung an die Gemeindestraße aufgrund der Nähe zu dem Kreisverkehr nicht möglich ist, wird eine Wendeanlage festgesetzt, die in ihren Bemessungen den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen e. V. (FGSV) für Gewerbeerschließungsstraßen entspricht. Diese Wendeanlage liegt in dem Bereich, der heute im Rahmen der Verkehrsplanung durch den Kreis für die EK 5 n den Anschluss / Querung des Wirtschaftsweges an die Kreisstraße vorsieht. Dieser Anschluss des Weges wird dann mit Umsetzung der Erschließung für das Gewerbegebiet entfallen. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen bleibt über weitere vorhandene Wirtschaftswege gewährleistet.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist ein weiterer Wendebereich vorzusehen. Hier besteht ggf. langfristig die Perspektive, bei einer Fortentwicklung des Gewerbegebietes die Erschließung dort weiter zu führen.

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

Im Bereich des heutigen Wirtschaftsweges wird in Richtung Ortslage Haaren eine Teilfläche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg, öffentlich“ festgesetzt. Dies begründet sich damit, dass für die Gemeinde Waldfeucht die Zuwegung zu den Grün- und Ausgleichsflächen sichergestellt werden soll. Die Gemeinde Waldfeucht wird, wie bereits im bestehenden Gewerbegebiet, die langfristige Pflege der geplanten Ausgleichsflächen und Eingrünungsmaßnahmen übernehmen.

Die Zuwegung wird nicht bis zur Ortslage Haaren durchgeführt. Damit wird sichergestellt, dass sich keine Schleichverkehre über die Straße Am Haas bilden können. Des Weiteren sollen die geplanten Eingrünungen und Schutzmaßnahmen nicht durch Straßen- und Wegeverbindungen unterbrochen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird mit Anschluss an die vorhandene Infrastruktur erfolgen. Hierzu wurden entsprechende Fachplanungen vorgenommen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Über ein Leitungsrecht wird die Trasse für erforderliche Leitungen / Kanäle von der Ortslage Haaren in das Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert.

Fläche für die Versorgung – Elektrizität

Zur Stromversorgung des Gewerbegebietes ist eine Mittelspannungstrasse geplant, die dem Verlauf der geplanten Straßen folgt. Für die erforderliche Ortsnetzstation wird daher innerhalb des Gewerbegebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Größe von ca. 20 qm festgesetzt.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Versorgungsträger für Wasser ist der Wasserbeschaffungsverband Waldfeucht. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt mit Herstellung der erforderlichen neuen Infrastruktur und über Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

4.1 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung der Gewerbegebietserweiterung soll im Trennsystem erfolgen. Hierzu wurde durch ein Ingenieurbüro eine entsprechende Konzeption erarbeitet. vgl.²

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser wird aufgrund der Höhensituation über einen Schmutzwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Am Haas abgeleitet werden.

Das Kanalnetz ist der Oberen Wasserbehörde nach § 58 Abs. 1 LWG anzuzeigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation, in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 51 a Abs. 3 LWG ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Von der Ingenieurgesellschaft Dr. Nacken mbH wurden verschiedene Varianten zur möglichen Niederschlagswasserbeseitigung untersucht. Das vorliegende Konzept sieht vor, dass die anfallenden Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen in einer zentralen Versickerungsanlage innerhalb der ausgewiesenen, nördlichen Grünflächen versickert werden sollen. Die Regenwasserableitung erfolgt über einen Regenwasserkanal mit einer mittleren Tiefenlage von bis zu 2,0 m in ein Versickerungsbecken, das in den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Grünflächen angelegt wird. Aus der Dimensionierung einer Versickerungsmulde nach ATV Arbeitsblatt 138 (April 2005) ergeben sich folgende Abmessungen für das Versickerungsbecken:

Sohllänge = 75,0 m

Sohlbreite = 5,0 m

Sohltiefe = 1,80 m

² Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH, Heinsberg: Gemeinde Waldfeucht, Erweiterung Gewerbegebiet Haaren, Entwässerungskonzept, Erläuterungsbericht, Mai 2013

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird gemäß RdErl. d. MUNLV „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 ausgehend vom Herkunftsbereich in die Kategorie II (belastet) eingeordnet und ist entsprechend zu behandeln. Eine Niederschlagswasserbehandlung ist durch die Versickerung über die belebte Bodenzone gegeben.(vgl³)

Die Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen von den Gewerbegrundstücken sind entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch das hydrogeologische Gutachten nachgewiesen.

Ergänzend hierzu ist noch auszuführen, dass in der Umgebung des Plangebietes keine emittierenden Betriebe angesiedelt sind und nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht angesiedelt werden. Die Niederschlagswasser der Dachflächen sind als schwach belastet einzustufen.

Nach den Vorgaben des Durchführungserlasses zum § 51a LWG vom Mai 1998 ist bei einer Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser (Kategorie IIa) in einer oberirdischen Versickerungsanlage (Versickerungsmulde) eine mindestens 20 cm starke belebte Bodenzone vorzusehen. Dies wird mit der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Des Weiteren sind die Hinweise zu der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. So dürfen im Bebauungsplangebiet keine großflächigen, unbeschichteten Metaldacheindeckungen verwendet werden.

Für Anlagen die zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden, sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen. Die Auflagen und Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung zu beachten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Grünflächen, die im Rahmen der Planung zur EK 5 n zur Entwässerung herangezogen werden, werden im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RR“ (Regenrückhaltung) festgesetzt. Die Bemessung und Planung der Regenrückhaltung erfolgte bereits im Planverfahren zur EK5n.

³ Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH, Heinsberg: Gemeinde Waldfeucht, Erweiterung Gewerbegebiet Haaren, Entwässerungskonzept, Erläuterungsbericht, Mai 2013

5 Natur- und Landschaft

5.1 Rechtsgrundlage

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 8 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann.⁴ Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

5.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zu diesem Bebauungsplan wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Ute Rebstock im Rahmen der Umweltprüfung auch die Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung durchgeführt.

Grundsätzlich sieht das Planungskonzept die Fortführung des bestehenden Grünkonzeptes für das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet vor, so dass eine landschaftsgerechte Eingründung sichergestellt werden kann. Zudem werden mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen in der vorgesehenen Breite den Schutzansprüchen der Wohnnutzung im Ortsteil Haaren entsprochen.

Die Festsetzungen zu den einzelnen Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden auf Basis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages getroffen.

⁴ Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

Zielsetzung dabei ist es, die Ränder des Plangebietes in verschiedenen Breiten mit standortgerechten Gehölzen auf Basis der potentiell natürlichen Vegetation einzugrünen. Es werden gestufte Gehölzbestände aus Sträuchern und Laubbäumen vorgesehen.

Das Versickerungsbecken zur Ableitung der Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in die Gehölzflächen integriert.

Die Eingrünungsmaßnahmen dienen zu folgenden Zwecken:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
- Abschirmende und trennende Wirkung zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung
- Verbesserung des Bodenschutzes
- Verbesserung des Grundwasserhaushaltes
- Schaffung von Habitatfunktionen für zahlreiche Tierarten.

Um eine Beeinflussung des Windanstromes auf die ca. 400 m entfernte nord-westliche gelegene denkmalgeschützte Windmühle zu vermeiden, werden am nordwestlich gelegenen Rand des Plangebietes nur Bäume 2. Ordnung gepflanzt, die langfristig eine Wuchshöhe von 20 m nicht überschreiten können.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass auch nach Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet ein Kompensationsdefizit verbleibt, welches durch den Ökopool oder durch Ersatzgeldzahlungen ausgeglichen wird. Hier werden die entsprechenden Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Waldfeucht und der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen. **Mit Schreiben vom 01.10.2013 an die Gemeinde Waldfeucht hat die Untere Landschaftsbehörde mitgeteilt, dass das verbleibende Ökodefizit von 6.020 Punkten von dem Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden kann. (ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht ist sich bewusst, dass er über die Vermeidung, den Ausgleich und die ersatzweise Kompensation eingriffsbedingte Beeinträchtigungen nach den selben Kriterien abwägend zu entscheiden hat, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich sind.

Dabei entscheidet sich die Gemeinde Waldfeucht im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens aus folgenden Gründen für eine Inanspruchnahme der Fläche für die vorgesehene Bebauung:

- Es besteht ein erheblicher gewerblicher Flächebedarf für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, insbesondere aus der Ortslage Haaren
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze

- Erhaltung und Stärkung der zentralen Funktion des Ortsteils Haaren
- Nutzung der Standortvorteile (Anschluss EK 5n, vorhandenes Gewerbegebiet); Fehlen geeigneter Gewerbeflächen innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsbereichs.

Die Gemeinde Waldfeucht hat sich entschlossen, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft selbst durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten, um dadurch sicherzustellen, dass durch die einheitliche Anlage und Pflege ein wesentlicher Beitrag zur optischen Einbindung in das Landschaftsbild erfolgt. Dadurch werden auch Private nicht über Gebühr beansprucht. Die Übernahme dieser Verpflichtung durch die Gemeinde Waldfeucht bietet sich aus deswegen an, weil in diesen Flächen die Versickerung der Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen erfolgt. Die Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden nicht selbständig festgesetzt sondern durch Gewerbeflächen überlagert. Damit ist sichergestellt, dass diese Flächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl angerechnet werden können, was einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden darstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wie z. B. zur Begrünung des Gebietes, der Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades sowie der Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Möglichkeit zur Errichtung von Solaranlagen sind Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

5.2.1 Artenschutz

Im Vorfeld der Baufeldräumung für die Baumaßnahmen der EK 5 wurde im Frühjahr 2010 eine Kartierung des Feldhamsters auf der Trasse und im Bereich der geplanten Sickerbecken durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen ist, dass derzeit keine Feldhamster im Bereich der Trasse der EK 5 n vorkommen und dass auch mit einem Vorkommen im geplanten Gewerbegebiet nicht zurechnen ist.

Im Mai/Juni 2011 führte das Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (IVÖR) eine Kartierung der Feldvögel für das Plangebiet und seine Umgebung durch. Der Untersuchungsraum umfasste das Plangebiet und die im Radius von 200 m angrenzenden Flächen. Insgesamt wurden im Rahmen der Kartierung im Untersuchungsraum 28 Vogelarten festgestellt. Von diesen sind 22 Arten als Brut- und 6 als Gastvögel einzustufen. Unter den Brutvögeln ist mit der Feldlerche eine planungsrelevante Art vertreten. Im Kartierzeitraum wurden ein Brutrevier der Feldlerche im Plangebiet und sieben weitere Reviere im umgebenden Untersuchungsraum kartiert.

Unter den Nahrungsgästen wurden die drei planungsrelevanten Arten Rohrweihe, Turmfalke und Mehlschwalbe beobachtet.

Das Plangebiet hat als Lebensraum für die Vögel nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Ackerflächen werden von den Siedlungsvögeln, wie auch von den als Gastvögel kartierten Arten, wie Rohrweihe, Turmfalke und Mehlschwalbe, als Nahrungshabitat genutzt. Im Zuge des geplanten Vorhabens werden die Ackerflächen des Plangebiets in Anspruch genommen, im Umfeld liegen jedoch weitere, große Ackerflächen, auf welche sie zur Nahrungssuche ausweichen können.

Die Feldlerche nutzt die Ackerfläche des Plangebiets als Brut-, Ruhe- und Nahrungshabitat. Um die baubedingt mögliche Tötung dieser planungsrelevanten Feldvogelart zu vermeiden, soll vor Baubeginn geprüft werden, ob Nester vorhanden sind. Ist dies der Fall, erfolgt die Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraums (September bis Februar). In der folgenden Brutperiode können die Vogelarten auf andere Ackerflächen im Umfeld ausweichen.⁵

Im Bebauungsplans wird auf die einzuhaltenden Zeiten für die Baufeldräumung hingewiesen. **Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass wenn eine erhebliche zeitliche Verzögerung der Umsetzung der zulässigen Maßnahmen vorliegt, zu prüfen ist, ob sich zwischenzeitlich weitere planungsrelevante Arten angesiedelt haben. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung wird ein Zeitraum ab 5 Jahren als „erheblich“ anerkannt. (*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

6 Nachrichtliche Übernahme

Die Teilfläche der Kreisstraße EK 5 n, die auf Waldfeuchter Gemeindegebiet liegt, wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Die Grenze der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Heinsberg-Kirchhoven wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

7 Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Heinsberg-Kirchhoven.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Wasserschutzgebietsverordnung Heinsberg-Kirchhoven vom 30. Juli 1992 aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände zu beachten sind. Somit ist für diese Flächen sichergestellt, dass dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und auch sonst keine Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität zu erwarten sind. So müssen großflächige (ab 100 qm) Metaldacheindeckungen mit Kupfer-, Zink- und

⁵ vgl. Umweltbericht, Teil 2 der Begründung zum BP Nr. 57

Bleimaterialien mit einer wetterbeständigen Beschichtung/ Versiegelung versehen werden. **Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis ist dann in der Regel die Beständigkeit / Unversehrtheit der Beschichtung nachzuweisen. (*zur Klarstellung ergänzt nach öffentlicher Auslegung).* Die Wasserschutzgebietsverordnung Heinsberg-Kirchhoven ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat mitgeteilt, dass die Luftbilddauswertung Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben hat. Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Vor dem Beginn erdengreifender Maßnahmen ist es daher erforderlich, Teile des Gebiets untersuchen zu lassen. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gemeinde Waldfeucht wird für ein Betretungsrecht dieser Flächen für den Kampfmittelräumdienst sorgen, damit vor Beginn der Baumaßnahmen die Kampfmittel entsorgt sein können.

Im Bebauungsplan werden weitere Hinweise zum Baugrund und der Grundwassersituation aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch Sumpfungsmaßnahmen der durch Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung betroffen ist. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch sind Bodenbewegungen möglich, die auch zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Des Weiteren werden auf die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ hingewiesen.

Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass, sofern bauliche Anlagen im Ausnahmefall eine Höhe von 20 m über Gelände erreichen sollten, die Planung vorab der Wehrbereichsverwaltung zur Prüfung vorzulegen ist.

Auf die Belange der Versorgungsträger sowie des Bodendenkmalschutzes **und Artenschutz* wird hingewiesen.

8 Kennzeichnungen

In Teilen des Plangebietes liegen humose Böden vor. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Daher wird dieser Teil des Plangebietes durch eine Umgrenzung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

9 Umweltprüfung - Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 (4) und 2 a BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 57 „Erweiterung Gewerbegebiet Haaren“ werden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts im Sinne der Anforderungen § 2a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben, soweit dies auf den Ebenen der Planung möglich ist.

Der Umweltbericht, einschließlich der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird als Teil 2 durch das Landschaftsplanungsbüro Ute Rebstock erstellt.

Die Analyse der planungsrelevanten Schutzgüter und Schutzfunktionen in Verbindung mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens „Erweiterung Gewerbegebiet Haaren“ in der Gemeinde Waldfeucht hat unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben, dass mit dem Planvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Die Ergebnisse werden hier im folgenden zusammengefasst:

Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen

Die Einwirkungen von Lärm- und Schadstoffemissionen auf die Wohnbevölkerung wird durch die Einhaltung von Abständen, durch die Einschränkung der zulässigen Betriebsarten sowie durch die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente minimiert, bzw. es entstehen keine unzulässigen (Lärm)Immissionen.

Das Schutzziel Naherholung ist durch die Veränderung des Landschaftsraumes betroffen. Diese wird durch die geplanten strukturreichen Bepflanzungen am Ortsrand minimiert. Bestehende Radwegeverbindungen wurden bereits mit dem Bau der EK 5n verändert.



Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist als intensiv genutzte Ackerfläche insgesamt als strukturarm zu bezeichnen. Die weiträumige Ackerflur wird durch den Bau der Gemeindestraße und der EK 5n bereits überprägt.

Insgesamt führt das geplante Vorhaben zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt. Unzulässige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt treten nicht ein.

Schutzgut Boden

Von dem Vorhaben sind Böden besonderer Bedeutung betroffen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig bis besonders schutzwürdig eingestuft werden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden überprägt. Durch die geplante Bebauung geht Bodenmasse verloren und es entfällt Fläche für die landwirtschaftliche Produktion. Es entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Im Bebauungsplan werden die Eingriffe in den Boden auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert, die unvermeidbaren Eingriffe werden bilanziert und entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächenwasser betroffen. Mit der Bebauung wird eine Versiegelung der Fläche eintreten. Durch die geplante Versickerung der Oberflächenwasser im Plangebiet bleibt aber die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet weitgehend erhalten.

Schutzgut Luft / Klima

Aus klimatischer Sicht gehen durch das Vorhaben kaltluftproduzierende, landwirtschaftliche Flächen verloren. Durch die Neubebauung werden erhöhte Wärmerückstrahlungen eintreten. Die Veränderung ist in der ländlichen Umgebung nur von geringerer Bedeutung, da es nur wenig wärmebelastete Flächen gibt. Zudem tragen die geplanten Grünflächen zu einer Verminderung der klimatischen Auswirkungen bei.

Schutzgut Landschaft / Erholung

Aufgrund der strukturarmen Agrarflur ist das Landschaftsbild als geringwertig einzustufen. Die neuen Bauflächen werden durch umfang-

reiche Eingrünungsmaßnahmen zur offenen Landschaft und zur vorhandenen Siedlung eingebunden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale

Die denkmalgeschützte Windmühle in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet wird nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt. Die Festsetzung im Bebauungsplan über die zulässigen baulichen Höhen und der Art der zulässigen Bäume stellen sicher, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Windverhältnisse bzw. zu einem Funktionsverlust der Windmühle kommt. **Eine optische Beeinträchtigung wird aufgrund des großen räumlichen Abstands zu dem geplanten Gewerbegebiet weder mit Blick auf die Windmühle noch aus der Windmühle heraus eintreten. (*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

Bodendenkmale

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet ortsfeste Bodendenkmale vorhanden sind, ~~wird~~ wurde im Herbst 2013 in Abstimmung zwischen der Gemeinde Waldfeucht und dem LVR Landschaftsverband Rheinland eine Prospektion durchgeführt. **Dabei konnte nur eine Hälfte des Plangebietes untersucht werden, die andere Hälfte war als Brachfläche für eine Prospektion nicht geeignet. Die untersuchten Flächen gaben jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen möglicher Bodendenkmäler. Gleichwohl wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG NW aufgenommen. (Meldepflicht bei Entdecken von Bodendenkmälern). ~~Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.~~ (*geändert/ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushalts bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Fläche gegeben. Biotopstrukturen gehen verloren, Bodenfunktionen werden reduziert und das Mikroklima belastet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann.



Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und durch die geplante Versickerung der Oberflächenwasser werden die Eingriffe im Plangebiet möglichst minimiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und geeignete Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über externe Maßnahmen aus dem Ökopool ausgeglichen.

10 Auswirkungen und Kosten der Planung

Durch die Planung entstehen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch die Gemeinde Waldfeucht.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Netto ca. qm	GE Brutto ca. qm (incl. Ausgleichs- fläche)
GE1	18.870	30.650
GE 2	32.100	35.840
GE 3	11.680	15.400
GE gesamt	62.650	81.890
Flächen zum Ausgleich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	19.370	
Grünfläche öffentlich (inkl. Wirtschaftsweg und RR)	2.510	
Fläche für Versorgungsanlagen	20	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	200	
Verkehrsfläche Gemeindestraße	9.300	
Verkehrsfläche EK5n	400	
Geltungsbereich gesamt	94.450	94.450

12 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.



13 Verfahrensübersicht

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Erweiterung Gewerbegebiet Haaren“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 09.07.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 02.09.2013 bis einschließlich 04.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

14 Anlagen

1. Ute Rebstock, Büro für Landschaftsplanung: Begründung Teil 2: Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Juni 2013/*Dezember 2013*
2. Ute Rebstock, Büro für Landschaftsplanung: Erweiterung Gewerbegebiet Haaren, Artenschutzrechtliche Prüfung, Stolberg-Mausbach, Juni 2013
3. IVÖR-Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung: Faunistischer Fachbeitrag zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets Haaren, Erfassung der Feldvögel, April 2012
4. Accon Köln GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Erweiterung Gewerbegebiet Haaren“, Bericht- Nr. ACB 0613-406592-934, Köln, 14. Juni 2013
5. Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH: Entwässerungskonzept „Erweiterung Gewerbegebiet Haaren“; Heinsberg, Mai 2013
6. Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH, IBL-Laermann GmbH: Hydrogeologische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasser- und Angaben der Bodenkennwerte sowie der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zum Bebauungsplan Nr. 57, 04. April 2013
7. Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659)
8. Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010).
9. Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Heinsberg-Kirchhoven der Stadt Heinsberg (Wasserschutzgebietsverordnung Heinsberg-Kirchhoven)

15 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes und des Landesforstgesetzes, des Landeswassergesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen vom 16.03.2010 (GV NRW 2010 S. 185)