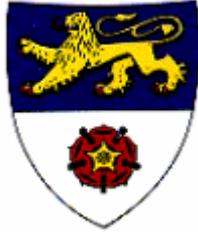


**ERK  
EL  
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.



**STADT ERKELENZ**

## **Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath**

AZ.: 612603

**Begründung**  
Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:

--

**Rechtsbasis:**

Baugesetzbuch vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018. S. 421)  
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

# **Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath**

AZ.: 612602

## **Begründung**

Teil 1:  
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung und Verfahrensstand</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2	Derzeitige Nutzung	5
2.3	Verkehrliche Erschließung	5
2.4	Technische Infrastruktur	5
2.5	Eigentumsverhältnisse	5
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>6</b>
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bebauungsplan	8
3.4	Sonstige Vorgaben	9
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsziel	9
4.2	Städtebauliche Konzeption	10
4.3	Wesentliche Auswirkungen	11
<b>5.</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>14</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Verkehrsflächen	16
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
5.6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
<b>6.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Bergbau</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Erdbebenzone, Baugrund und Grundwasser</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Altlasten/Bodenschutz</b>	<b>20</b>
<b>12.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>21</b>

## **1. Anlass der Planung und Verfahrensstand**

Der für das Gewerbegebiet geltende Planbereich des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“ setzt Gewerbegebiete gegliedert nach Abstandsliste NRW 1974 fest, für diese Gewerbegebiete gilt noch die Baunutzungsverordnung BauNVO 1968.

Die Abstandsliste des Bebauungsplanes arbeitet mit der sogenannten "Positivliste", welche heute nicht mehr angewandt wird. Sie ist rechtlich bedenklich und ist durch eine "Negativliste" gem. aktuellem Abstandserlass zu ersetzen.

Aufgrund der bis in die 1970er Jahre zurückreichenden Entstehungszeit ist der Bebauungsplan zusätzlich nicht mehr geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Immissionsschutzes, aber auch i. S. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz zu gewährleisten.

Für den Planbereich des Vorläuferplanes Nr. VII Gewerbegebiet/Sportplätze – Stadtbezirk Gerderath existiert bereits eine zweite und dritte Änderung, die zum einen die innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung "Tennisplätze" die Anzahl der Spielplätze und deren baulichen Anlagen regelt (2. Änderung) und zum anderen den Teilbereich westlich der Spartastraße auf die BauNVO 1990 umstellt und die Gliederung des Gewerbegebietes nach der Abstandsliste NRW 1990 des Abstandserlasses vornimmt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 „Gewerbegebiet Spartastraße“, soll die geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage von Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO 1990 zu Art und Maß der Nutzung eines gegliederten Gewerbegebietes, immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen, Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, örtlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung erfolgen.

Hierzu sollen im Zuge einer Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Festsetzungen über die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt und Nahbereichsversorgung in den Wohngebieten getroffen werden.

Das zu überplanende Gebiet ist derzeit überwiegend bebaut, neben typischen Gewerbegebietsnutzungen haben sich Einzelhandelsbetriebe etabliert, im Norden befinden sich Sportanlagen.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. VII/1 „Gewerbegebiet Spartastraße“, Erkelenz-Gerderath umfasst einen Teilbereich des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand Gerderath. Begrenzt wird das rd. 13 ha große Plangebiet von der Spartastraße, den Sportanlagen, Weidbruchsweg und der L19 Lauerstraße.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Geltungsbereich des im Jahre 1977 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet/Sportplätze" sowie dessen 2. Änderung aus dem Jahre 1988. Eine kleinere südöstliche Teilfläche zwischen Weidbruchsweg und Lauerstraße liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich.

## **2.2 Derzeitige Nutzung**

Die derzeitige Nutzung stellt sich zweigeteilt dar. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich heute öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportplätze", welche als solche auch genutzt werden. Sie sind mit Baumbestand umstellt und weisen einen manierlichen ökologischen Wert auf sowie eine Bedeutung für die Erholungsfunktion in Verbindung mit der sportlichen Aktivität. Ebenso sind die Flächen bedeutsam für das örtliche Kleinklima. Die nördliche Teilfläche der Sportanlagen (Zweckbestimmung "Tennisplätze", ist aufgegeben und durch eine Waldkindergartennutzung ersetzt worden.

Südlich der Spartastraße schließt sich ein älteres Gewerbegebiet an. Das Gewerbegebiet ist mit sehr unterschiedlichen, kleineren Betrieben besetzt, welche in den letzten Jahren einem regen Wechsel unterlegen haben. Angesiedelt haben sich Betriebsarten mit geringerem Immissionspotential, die nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme in die zukünftige Gliederung des Gewerbegebietes passen.

Am südlichen Weidbruchsweg besteht eine ältere Gemengelage. Hier wechseln Häuser, die heute eine reine Wohnnutzung aufweisen mit Wohnhäusern, welche im hinteren Grundstücksbereich eine gewerbliche Nutzung aufzeigen. Konfliktsituationen sind derzeit nicht bekannt. Am südwestlichen Rand des Plangebietes (Ecke Spartastraße/ Einmündung Lauerstraße L19) befindet sich ein SB-Markt zur Nahversorgung.

## **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Die überregionale Erschließung erfolgt über die Landstraße L 19 (Lauerstraße) von Wassenberg kommend, mit Anschluss an die Nord-Süd verlaufende L 221, und weiter nach Erkelenz und Jackerath führend, mit Anschluss an die Bundesautobahn A 61 Venlo-Koblenz-Speyer.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über den Weidbruchsweg, von der Lauerstraße abzweigend, und der Spartastraße als bogenartige Verbindung der Lauerstraße und des Weidbruchsweges.

## **2.4 Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur des Plangebietes ist bereits in den Straßen Weidbruchsweg und Spartastraße vorhanden.

Das Abwasser wird über einer Mischwasserkanalisation entsorgt. Ebenso sind Leitungen zur Wasser-, Strom- und Gasversorgung in den beiden vorgenannten Straßen bereits vorhanden.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Die gewerblichen Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in der Majorität in privater Hand. Lediglich die Grundstücke Gemarkung Gerderath, Flur 13, Flurstücke 1177 und 1178 befinden sich in städtischem Eigentum. Ebenfalls die öffentlichen Verkehrsflächen der Spartastraße und des Weidbruchsweges sowie die nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen, einschließlich der Parzelle des Waldkindergartens.

### 3. Planerische Vorgaben

#### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Westlich des Planbereiches stellt der Plan Waldbereiche und Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche sowie eine Fläche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dar.



Diese werden durch den Bebauungsplan Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath, nicht berührt. Weiter westlich ist die Trasse der B221n dargestellt.

Das Plangebiet des Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath liegt teilweise im Landschaftsplan III/6 Schwalmplatte des Kreises Heinsberg. Dieser erlangte am 09.08.2003 Rechtskraft und gilt mittlerweile in der Fassung der 1. Änderung vom 29.08.2005.

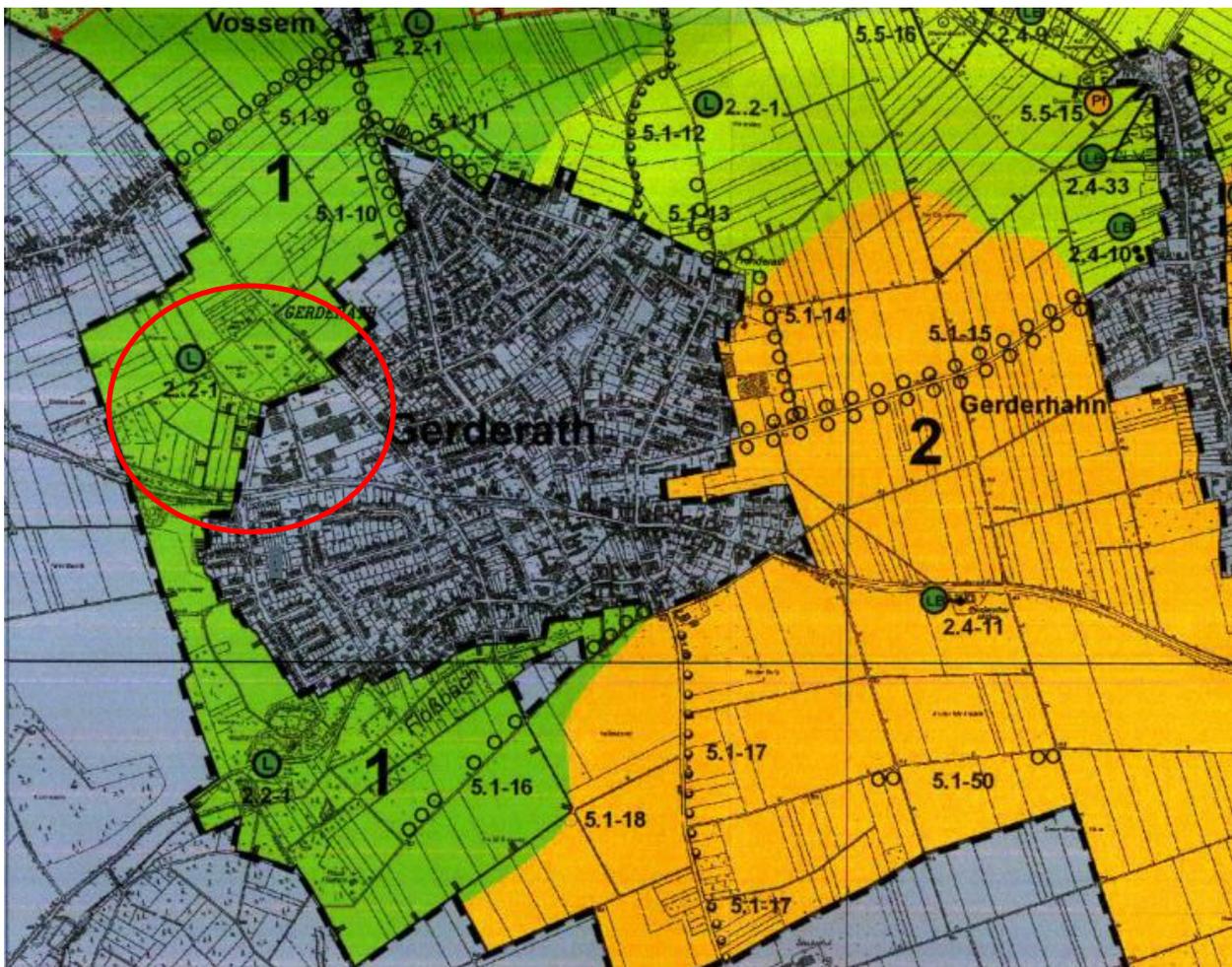
Der Landschaftsplan „Schwalmplatte“ umfasst das nördliche Kreisgebiet mit der Stadt Wegberg und dem Nordwesten der Stadt Erkelenz. Prägend für diesen Raum ist der Oberlauf der Schwalm mit ihren Nebenbächen. Hier sind als besonderes Biotop einzigartige Bruchwälder zu finden. Diese Bruchwälder der Schwalm sowie auch weiter nördlich im Meinweggebiet sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Sie sind darüber hinaus auch Fauna-Flora-Habitat (FFH) Gebiete sowie EU-Vogelschutzgebiete. In der Nähe liegt der ehemalige Flugplatz Wildenrath. Hier finden sich Magerwiesen. Der Abstand des Plangebietes zu diesen Magerwiesen beträgt ca. 1 km und mehr.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath setzt der Landschaftsplan in den Außenbereichen – außerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bereiche- gem. § 18 LG das Entwicklungsziel 1 – Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder Vielfältig ausgestatteten Landschaft fest.

Westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath setzt der Landschaftsplan unter der Ziffer 2.2-1 ein Landschaftsschutzgebiet gem. § 21 LG fest.

Die Festsetzung erfolgt hier gemäß § 21 LG

- a) Zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Erhaltung und Wiederherstellung der Kulturdenkmale
- b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes
- c) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung insbesondere im Bereich des deutsch-niederländischen Naturparks "Maas-Schwalm-Nette".



Auszug aus dem Landschaftsplan III/6 Schwalmplatte, des Kreises Heinsberg.

Rote Markierung nicht Bestandteil des Landschaftsplanes. Hier nur zur Markierung der Örtlichkeit (Planbereich/Landschaftsplan)

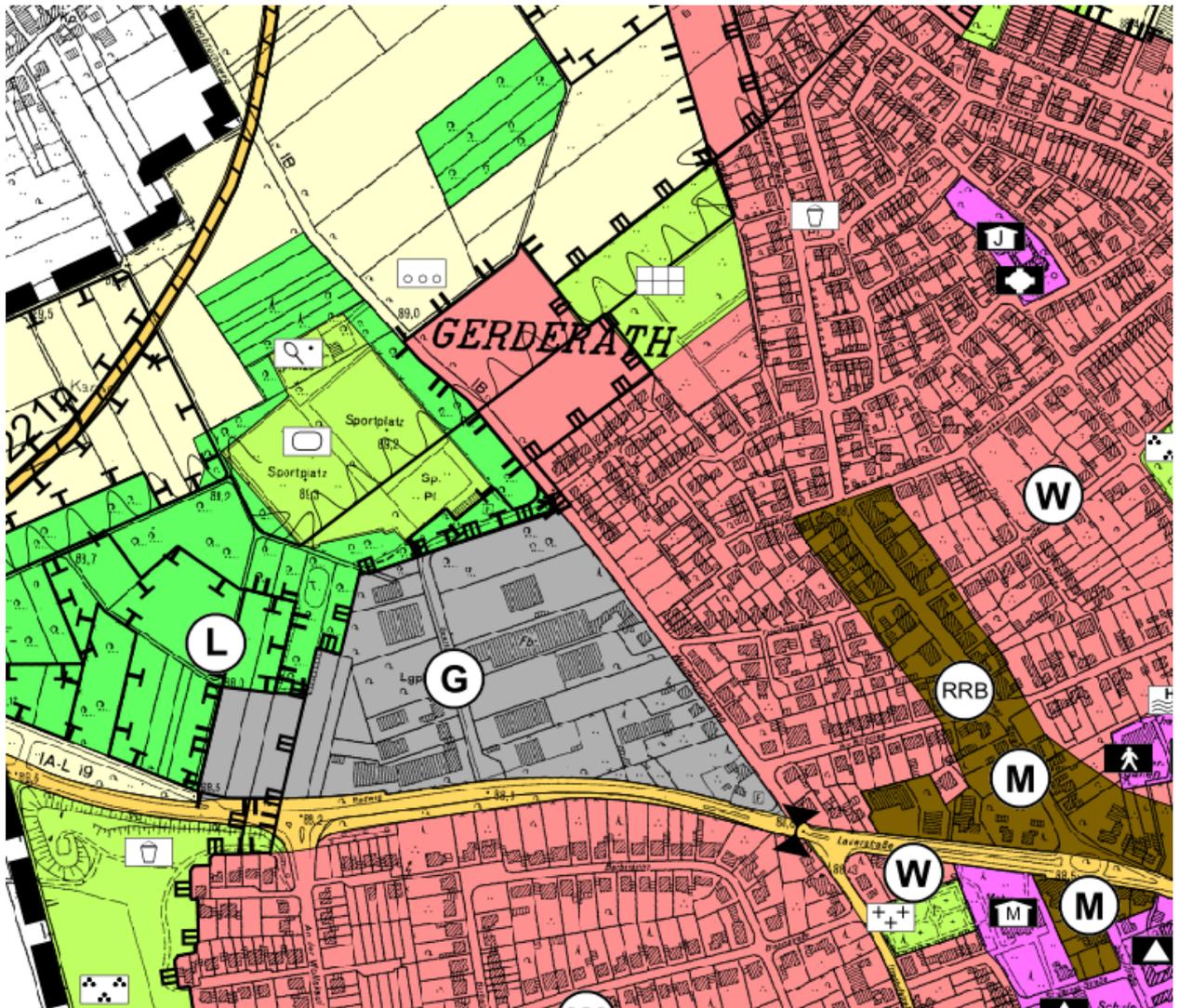
### 3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Erkelenz (2001) stellt für das Plangebiet im Norden Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Tennisplatz und Sportplatz dar. Diese Flächen werden im Osten und Süden von schmalen Flächen für Wald flankiert. Auf beiden Flächen ist zusätzlich nachrichtlich der Landschaftsschutz übernommen. Zusätzlich ein in Aussicht genommenes Landschaftsschutzgebiet.

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch den Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes korrespondieren mit dem heutigen Bestand und den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Lediglich im Bereich der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" weicht die tatsächliche Nutzung dahingehend ab, als dass hier ein Waldkindergarten entstanden ist, nachdem die Tennisplätze aufgegeben wurden. Grundsätzlich widerspricht diese Nutzung nicht der Darstellung Grünfläche. Allein die Zweckbestimmung ist momentan nicht umgesetzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz - Rechtskraft 2001

### 3.3 Bebauungsplan

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 „Gewerbegebiet Spartastraße“, Erkelenz-Gerderath umfasst somit gewerbliche Flächen, wie auch Verkehrs- und Sportflächen.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Geltungsbereich des im Jahre 1977 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet/Sportplätze" sowie dessen 2. Änderung aus dem Jahre 1988. Eine kleinere südöstliche Teilfläche zwischen Weidbruchsweg und Lauerstraße liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich.

Der Bebauungsplan Nr. VII "Gewerbegebiet/Sportplätze" wurde in einem Teilbereich westlich der Spartastraße im Jahre 1995 mit einer 3. Änderung abgelöst, so dass für die nach Abstandsliste NRW 1990 gegliederten Gewerbegebiete die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 anzuwenden ist. Dieser westliche Bereich wird durch den Bebauungsplan Nr. VII/1 „Gewerbegebiet Spartastraße“, Erkelenz-Gerderath, nicht abgedeckt.

Mit einer im Jahre 1988 aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“ wurden innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Tennisplätze die Anzahl der Spielplätze und deren baulichen Anlagen geregelt. Diese 2. Änderung wird durch die vorliegende Bauleitplanung außer Kraft gesetzt.

### **3.4 Sonstige Vorgaben**

- Auswertung des Geoinformationssystems Terra Web

Im Nordwesten ragt eine in Aussicht genommene Wasserschutzzone der Klasse IIIb in das Plangebiet. Sie deckt den Waldkindergarten sowie die beiden Sportplätze ab. Der Vorbereich der Sportplätze (südlich der eigentlichen Spielflächen mit Umkleidehaus) sowie das Gewerbegebiet ist nicht in die Wasserschutzzone hineingenommen.

Über Altablagerungen liegen zum jetzigen Verfahrensstand keine Informationen vor. Allerdings gibt es Hinweise zu Altstandorten von Gewerbebetrieben, zu denen die zuständige Abteilung der Kreisverwaltung in Heinsberg, im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gehört wird.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

### **4.1 Planungsziel**

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. VII/1 „Gewerbegebiet Spartastraße“, Erkelenz-Gerderath umfasst einen Teilbereich des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand Gerderath.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Geltungsbereich des im Jahre 1977 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet/Sportplätze" sowie dessen 2. Änderung aus dem Jahre 1988. Eine kleinere südöstliche Teilfläche zwischen Weidbruchsweg und Lauerstraße liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich.

Der Bebauungsplan Nr. VII "Gewerbegebiet/Sportplätze" wurde in einem Teilbereich westlich der Spartastraße im Jahre 1995 mit einer 3. Änderung abgelöst, so dass für diese nach Abstandsliste NRW 1990 gegliederten Gewerbegebiete die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 anzuwenden ist.

Mit einer im Jahre 1988 aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“ wurden innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Tennisplätze die Anzahl der Spielplätze und deren baulichen Anlagen geregelt.

Der für das Gewerbegebiet noch geltende Planbereich des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“ setzt Gewerbegebiete gegliedert nach Abstandsliste NRW 1974 fest, für diese Gewerbegebiete gilt noch die Baunutzungsverordnung BauNVO 1968.

Aufgrund der bis in die 1970er Jahre zurückreichenden Entstehungszeit ist der Bebauungsplan nicht mehr geeignet eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch i. S. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 „Gewerbegebiet Spartastraße“, soll die geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage von Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO 1990 zu Art und Maß der Nutzung eines gegliederten Gewerbegebietes, immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen, Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, örtlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung sowie die Sicherung des Waldkindergartens über eine Gemeinbedarfsfläche erfolgen.

Im Zuge einer Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Festsetzungen werden außerdem Regelungen über die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt und Nahbereichsversorgung in den Wohngebieten getroffen.

Das zu überplanende Gebiet ist derzeit überwiegend bebaut, neben typischen Gewerbegebietsnutzungen haben sich Einzelhandelsbetriebe etabliert, im Norden befinden sich Sportanlagen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbliche Bauflächen sowie eine nördliche Teilfläche als Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Sportplatz und Tennisplatz sowie Flächen für Wald dar.

Mit der im Bebauungsplan VII/1 „Gewerbegebiet Spartastraße“, geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes, sowie der Festsetzung der Sportanlagen als Öffentliche Grünflächen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.2 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath, sieht neben der Sicherung des heutigen, tatsächlich vorhandenen Bestandes und der Umstellung der Zulässigkeitsfestsetzungen auf die Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283)) zusätzlich die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz im Plangebiet vor.

Dazu wird die Gliederung auf die vorgenannte Abstandsliste umgestellt. Nach bisherigen Erkenntnissen kann diese Umstellung erfolgen, ohne die ansässigen Betriebe in ihrer heutigen Ausgestaltung zu beschränken.

Zusätzlich werden die Nutzungen innerhalb der Grünflächen gesichert, was bezüglich der Sportplätze keine Änderung nach sich zieht, jedoch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Waldkindergarten bedeutet. Dies bedeutet zwar den Wegfall einer Teilfläche der öffentlichen Grünflächen, die tatsächliche Nutzung ist aber in ihrer Ausprägung als deutlich naturnäher zu bewerten als die vormals dort betriebenen Tennisplätze, da das akribische Freihalten der Spielflächen von jeglichem Bewuchs –innerhalb einer Waldparzelle- wegfällt.

Schließlich wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz umgesetzt, was bedeutet, dass der im Plangebiet befindliche SB-Markt über eine Regelung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO, in seinem Bestand gesichert und die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für den speziellen Betrieb festgelegt werden.

### 4.3 Wesentliche Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. Anlage 1 Zum BauGB werden im Einzelnen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan beschrieben.

#### Immissionsschutz

In der vorliegenden Bauleitplanung ist bezüglich des Immissionsschutzes mit Gewerbelärm und Verkehrslärm zu rechnen. Bis dato sind keine Konfliktsituationen bekannt. Relevante Immissionen im Bereich Geruch und Erschütterungen sind derzeit nicht bekannt.

#### GEWERBELÄRM

Das Gewerbegebiet wird über die Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283 ) gegliedert. Die heute bestehenden Nutzungen lassen sich nach Auswertung der Baugenehmigungen und des Gewerbekatasters in die neue Gliederung einordnen.

Im Bereich des südlichen Weidbruchsweges liegen wenig immissionsträchtige Gewerbe mit zur Straße vorgelagerten Wohn- oder Bürogebäuden. Hier wurden folgende Gewerbe nach dem Gewerbekataster und der Ortsbegehung lokalisiert.

- |  |                  |
|--|------------------|
| • Grillstube und Gaststätte  | Weidbruchsweg 2  |
| • Umzugsunternehmen und Handelsvertretung für med. Geräte                                      | Weidbruchsweg 2a |
| • KFZ-Handel, Eventplanung und Limousinenservice   | Weidbruchsweg 8  |
| • E-Bike Handel und Ersatzteile und Zubehör  | Weidbruchsweg 12 |
| • Baudienstleistungen, vorrangig Lagerhalle und Außenlager hinter Wohnhaus, keine Baumaschinen | Weidbruchsweg 14 |

Weiter nördlich wird zukünftig eine Gartenbaufirma (Büro und Lager) angesiedelt.

Auf der Spartastraße befinden sich innerhalb des Plangebietes ein Internethandel, ein Vertrieb und Servicebetrieb für Spritzgießmaschinen, eine Schreinerei, zwei Kfz-Werkstätten und ein SB-Markt.

Im Bereich des südlichen Weidbruchsweges liegen zwei reine Wohnhäuser als Relikte aus der Vergangenheit. Damit besteht in diesem Teilbereich seit etlichen Jahren eine gewisse Gemengelage, welche heute allerdings ohne Konflikte funktioniert. Eine frühere Problematik mit einem metallverarbeitenden Betrieb besteht heute nicht mehr.

Die neue Gliederung geht auf die vorhandenen Nutzungen und die vorliegenden Abstände ein. Demnach sind im Bereich des südlichen Weidbruchsweges Betriebe sämtlicher Abstandsklassen (I-VII) ausgeschlossen. Betriebe der Klasse VII können zugelassen werden, wenn eine Unbedenklichkeit bezüglich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes sind Betriebe der Klassen I-VI ausgeschlossen, die Betriebe der Klasse VII und solche, die keiner Klasse angehören also zulässig. Auch hier können bei Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit Betriebe der nächsthöheren Klasse zugelassen werden.

#### **SPORT- UND FREIZEITLÄRM**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist seitens der Sportplätze mit Sport- und Freizeitlärm zu rechnen. Auch diese Situation funktioniert seit Jahrzehnten konfliktfrei und ist durch den Fortfall der Tennisanlage heute gegenüber dem früheren Zustand weiter entschärft worden. Eine neuerliche schalltechnische Betrachtung ist hier nicht erforderlich.

#### **Artenschutz**

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde ein Gutachten zum Artenschutz der Stufe 1 durch das Ingenieurbüro Schollmeyer erstellt.

Das Gebiet gliedert sich grob in fünf Nutzungs- und Bestandsbereiche. Hierzu zählen die Gewerbe-/Wohnbebauung, die Sportanlagen „Sparta“, ein „Wald“-Kindergarten, Acker, Grünland und Waldstücke.

Das B-Plan-Gebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen sind Lebensräume gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gilt es daher im Regelfall zu überprüfen, ob von dem Vorhaben relevante Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz betroffen und beeinträchtigt sein können. Eine Betroffenheit kann durch Tötungen, erhebliche Störungen oder die Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgelöst werden.

Das vorliegende Gutachten prüft:

- die Ausstattung und Eignung des Lebensraumes sowie das potentiell vorkommende Artenspektrum,
- die Wirkfaktoren, die mit dem Vorhaben auf die ermittelten Arten einwirken (können),
- und ob daraus eine Betroffenheit der Arten resultieren kann.

Mit der Stellungnahme zum Artenschutz (Prüfungsstufe 1) ist darzustellen, ob planungsrelevante Arten im Plangebiet und seinem Umfeld vorkommen, direkt durch den Eingriff betroffen sind oder sein können, und ob die Verbotstatbestände Nr. 1 bis 4, § 44 Abs. 1 BNatSchG von dem Vorhaben mit der künftigen Bebauung direkt berührt werden können.

Das Gutachten deckt das gesamte Gewerbegebiet um die Spartastraße ab und ist damit größer als der Planbereich, der die westlich der Spartastraße liegende Bebauung ausnimmt. Diese wird aber in einem zweiten Bauleitplanverfahren geändert, so dass das vorliegende Gutachten auch hier Verwendung finden kann.

Einzelne der beschriebenen Arten kommen im Plangebiet, mit seinem teils lichten älteren Eichenbestand, wiederholt vor. Die Gewerbeflächen und Sportanlage gliedern den Waldbestand in Teilbereiche auf, so dass der flächige und störungsfreie Zusammenhang des Waldbestandes

eingeschränkt ist und von einigen Arten weniger als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt wird, z. B. Habicht, Sperber und Mäusebussard. Andererseits bestehen Abschirmungs- und Trenneffekte zwischen den jeweiligen Nutzungen.

Die derzeitigen Nutzungen bergen schon für die lokal vorkommenden Fauna Gefährdungen und Störungen (Lärm, spontanes Aufscheuchen). Diese ergeben sich nicht allein aus den Gewerbebereichen und von der Sportanlage, sondern durch das „Freizeitverhalten“ (Spaziergänger mit Hunden, Lauf- und Radsportler, Entsorgen von Unrat und Gartenabfällen) innerhalb der Waldflächen.

Für die genannten, besonders und / oder streng geschützten Arten sind Konflikte und Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG im Zuge der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten und die Verbotstatbestände werden nicht berührt. Die bestehenden Nutzungen und Flächenbestände bleiben gleichartig erhalten und werden formal nach städtebaulichen Kriterien neu geordnet. Damit sind keine neuen und zusätzlichen Belastungen für die Lebensraumpotentiale zu erwarten.

Eine weitergehende Betrachtung im Sinne der Stufe II ist daher nicht vorgesehen.

### **Verkehr**

Das Plangebiet wird durch zwei Straßen erschlossen. Der Weidbruchsweg, der das Plangebiet östlich tangiert nimmt die Erschließungsfunktion für östlich angrenzenden Wohnbereiche, die westlich anliegenden Gewerbebetriebe (6 Betriebe) sowie die teilweise Erschließung der Sportanlagen (auch über Spartastraße möglich) wahr. Zusätzlich besteht eine Verbindung zu der Siedlung Myhler Feld, welche allerdings untergeordnete Bedeutung hat. Beim Weidbruchsweg handelt es sich um eine Sammelstraße mit einer Breite von 10,0 m im Trennprinzip. Der Weidbruchsweg ist damit ausreichend bemessen. Begegnungen zwischen dreiachsigen Fahrzeugen oder Lkw sind möglich, wobei der gewerbliche Verkehr auf dieser Straße einen untergeordnete Rolle spielt. Es liegen keine Hinweise vor, dass die Verkehrsbelastung und damit auch das Immissionspotential das einer typischen Sammelstraße überschreitet. Große expeditionsartige Betriebe sind über die Gliederung des Gewerbegebietes nicht zugelassen. Ebenso fallen größere Auslieferungsbetriebe durch die Gliederung nicht an.

Die weiter westlich gelegenen Betriebe werden – wie auch die Betriebe westlich des Planbereiches – durch die Spartastraße erschlossen, welche ebenfalls im Trennprinzip ausgebaut ist und eine Breite von 11,83 m aufweist. Über diese Straße läuft der Hauptverkehr der Gewerbebetriebe und sie erschließt den im Planbereich angesiedelten SB- Markt.

Seitens des Verkehrs der Spartastraße sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die östlichen Wohngebiete sind weit genug entfernt und durch die Bebauung der Spartastraße abgeschirmt, die südlichen Wohngebiete sind bereits durch Lärmschutzmaßnahmen zur Landstraße L19 abgeschirmt.

### **Natur und Landschaft**

Durch die Planung werden keine Änderungen vorbereitet, welche die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüber dem Vorläuferplan verändern. Einzige Ausnahme ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nördlich der Sportplätze, welche statt der Tennisplätze heute

einen Waldkindergarten aufnimmt. Die Nutzungsänderung stellt jedoch keine Verschlechterung der Situation dar, da die Nutzung des Kindergartengrundstückes wesentlich naturnäher abläuft als die Vornutzung.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden ausführlicher im Umweltbericht ( Teil 2 der Begründung) behandelt.

### **Boden**

Durch die Planung werden keine weitergehenden Flächen- und Bodenbeanspruchungen vorbereitet, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut gegenüber dem Vorläuferplan identisch sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden ausführlicher im Umweltbericht ( Teil 2 der Begründung) behandelt.

### **Fläche**

Durch die Bauleitplanung wird keine Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Überplanung eines heute bereits vollständig überplanten Bereiches, um das veraltete Planrecht auf neuesten Stand zu bringen und das Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz in das Planrecht zu integrieren. Es werden keine weitergehenden Baurechte gegenüber dem heutigen Rechtsstand vorbereitet.

## **5. Begründung der Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung unterteilt sich in zwei größere Bereiche. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" festgesetzt, sowie eine kleine Fläche nördlich der Sportplatzanlagen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten".

Der südliche Bereich, eingefasst durch die Straßen "Spartastrasse" im Norden und Westen, den "Weidbruchsweg" im Osten und die Landstraße L19 "Lauerstraße" im Süden, wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Vorläuferplan beibehalten. Einzige Ausnahme ist die Gemeinbedarfsfläche im Norden des Planbereiches, welche vorher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Tennisplätze" festgesetzt war. Diese Nutzung wurde aber in der Vergangenheit zu Gunsten eines Waldkindergartens aufgegeben.

Damit treten im nördlichen Planbereich durch die Bauleitplanung nur marginale Veränderungen im Planrecht, gegenüber dem Vorläuferplan auf. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten", welcher in der Örtlichkeit als Waldkindergarten ausgestaltet ist, bringt keine negativen Auswirkungen auf den Bestand an Natur und Landschaft mit sich. Die Nutzung eines Waldkindergartens ist sensibler und schonender als die einer Tennisanlage, da ein penibles Freihalten der Fläche von jeglichen Kräutern und Pflanzen, entfällt. Ziel und Aufgabenstellung eines Waldkindergartens ist es, im Einklang mit der Natur zu agieren.

Im südlichen Planbereich ergeben sich Änderungen zum Vorläuferplan in der Gestalt, dass die Gliederung des Gewerbegebietes, welche bislang durch eine Positivliste bewerkstelligt wurde,

demnächst durch eine Negativliste der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283 ) gegliedert wird.

Eine Gliederung über Positivlisten ist heute nicht mehr zulässig. Sich neu entwickelnde Gewerbebranchen, welche nach ihrem Immissionsverhalten in dem fraglichen Gewerbegebiet zulässig wären, werden nicht durch eine Positivliste berücksichtigt und sind daher trotz ihrer geringen Störwirkung unzulässig, selbst wenn sie in die neuen Abstandslisten einklassifiziert sind.

Die Negativliste schließt hingegen nur Nutzungen aus, die nach heutigem Stand der Technik zu störintensiv sind. Neu hinzukommende Nutzungen mit passendem Immissionsverhalten sind automatisch zulässig, da nicht ausgeschlossen.

#### Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Im GE 2 bleibt der genehmigte und bestehende Einzelhandelsbetrieb (Discounter), Gemarkung Gerderath, Flur 13, Flurstücke 1313, 1314, 1315 und 1392 weiterhin zulässig.

Außerdem sind die Erneuerung der Gebäude und Anlagen des Einzelhandelsbetriebes sowie die Erweiterung der Anlagen des Einzelhandelsbetriebes, unter der Voraussetzung, dass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht vorliegen, zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen ist bis maximal 1 350 m<sup>2</sup> zulässig.

Nutzungsänderungen sind nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Durch die Fremdkörperfestsetzung wird dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb ein erweiterter Bestandsschutz zugesichert der im Gegensatz zum normalen Bestandsschutz auch eine gewisse Flexibilität zur Entwicklung am existierenden Standort einräumt. Damit wird einem konkurrenzfähigen Betrieb das weitere Wirtschaften und einer funktionierenden und immissionsschutzrechtlich konfliktfreien Nutzung eine weitere Existenz ermöglicht.

Die Maßnahme wird mit der heutigen Funktionsfähigkeit der vorhandenen Nutzung sowie mit der Ausrüstung und kompletten Einrichtung des vorhandenen Bestandes auf diese genehmigte Nutzung begründet. Den Bestandsschutz zu eng zu fassen hieße, die funktionierende Nutzung durch Hemmung ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu gefährden und unter Umständen zur Aufgabe der Nutzung beizutragen. Dies ist nicht die städtebauliche Intention. Die Absicht ist es, das Gefüge des Einzelhandels in Gerderath, auf Dauer dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz anzupassen, also die Standorte für den Einzelhandel, dem Konzept gemäß umzugestalten, da dies auf Dauer für das Funktionieren des Einzelhandels in der Stadt Erkelenz von existenzieller Wichtigkeit ist. Das muss jedoch nicht dadurch schnellstmöglich erreicht werden, dass funktionierende Betriebe aufgegeben werden sollen, sondern soll durch einen Prozess des Wandels vorbereitet werden, der ein "Auslaufen" der Nutzungen an heutiger, aber nach Aussage des Einzelhandelskonzeptes unvorteilhafter Lage, zulässt.

Wenn die Nutzung an der heutigen Stelle beendet wird, kann eine Folgenutzung nur gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Bis dahin ist eine Einzelhandelsnutzung an dortiger Stelle, wenn auch nicht dem Einzelhandelskonzept konform und langfristig nicht akzeptabel, so doch nicht geeignet städtebauliche Missstände oder Fehlentwicklungen zu begründen, da ein weiteres Wachsen der Nutzung, oder ein Ausbreiten auf andere Flächen im Plangebiet durch die Festsetzungen unterbunden wird.

Für Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Ortslage Gerderath sind andere, dem Einzelhandelskonzept konforme Standorte vorhanden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird dem heute existierenden Bestand angepasst und auf den Standard der übrigen Gewerbegebiete im Stadtgebiet angeglichen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8, dem maximal möglichen Wert, vom Vorläuferplan übernommen und die Geschossflächenzahl wird mit 2,0 wie im Vorläuferplan beibehalten. Dies entspricht der GRZ einer dreigeschossigen Bebauung nach BauNVO `77.

Die Gebäudehöhen werden mit 14 m maximale Traufhöhe und 16 m maximale First- bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einem Wert, der in Gewerbegebieten der Stadt Erkelenz regelmäßig angesetzt wurde und sich bewährt hat.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, was bedeutet, dass grundsätzlich die Abstände gem. § 6 BauO NRW einzuhalten sind, eine Zäsur bei einem Einzelgebäude nach spätestens 50 Metern aber nicht erforderlich ist. Längere Gebäude sind demnach zulässig, haben aber Abstandsregelungen des § 6 BauO NRW einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die gesamte Fläche des Gewerbegebietes gelegt und lediglich Abstände zu den umgrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt, welche je nach Straßenklassifikation und Frequentierung unterschiedlich ist. Dies ermöglicht eine größtmögliche Variabilität der Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen der "Spartastraße" werden durch den Bebauungsplan Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath überplant. Sie bleiben zum Vorläuferplan Nr. VII Gewerbegebiet/Sportplätze – Stadtbezirk Gerderath in der Dimensionierung unverändert. Allerdings ermöglichte der Vorläuferplan keine Anbindung der "Spartastraße" an die L 19 "Lauerstraße". Diese Anbindung wurde allerdings im Laufe der Jahre, nach Absprache mit dem Straßenbaulastträger (L19) hergestellt. Die vorliegende Bauleitplanung übernimmt den heutigen, tatsächlich ausgebauten Zustand. Das bedeutet eine Anbindung der "Spartastraße" an die "Lauerstraße" bei Aufgabe der Wendeflächen.

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass Lastkraftwagen sich ohne Probleme begegnen können. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 11,83 m, welche im Trennprofil ausgebaut ist, was neben dem Fahrweg einen Parkstreifen und rechts und links der Fahrbahn, bzw. des Parkstreifens einen Gehweg ermöglicht.

### **5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

entfällt

### **5.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Grundstück Gemarkung Gerderath, Flur 13, Flurstück 1178 liegt direkt südlich des Sportplatzes und der Verkehrsfläche der "Spartastraße" und wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche dient, wie schon im Vorläuferplan als Abstandsgrün zu den nördlich gele-

genen Sportplätzen. Da der Bewuchs auf diesem Grundstück bereits Jahrzehnte alt ist, soll dieser auch in der jetzigen Bauleitplanung gesichert werden und eine optische Abgrenzung zwischen Gewerbe und Sport- bzw. Grünfläche erzielen. Der Wert dieser Fläche liegt in erster Linie in der vorgenannten optischen Trennung von zwei unterschiedlichen Nutzungen und in der ökologischen Wertigkeit. Bezüglich des Immissionsschutzes spielt sie eine marginale Rolle.

### **5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden im Vorläuferplan Nr. VII Gewerbegebiet/Sportplätze – Stadtbezirk Gerderath nicht getroffen. Auch die vorliegende Bauleitplanung trifft aufgrund der bereits vorhandenen, sehr verschiedenartigen Bebauung keine bauordnungsrechtlichen Vorgaben sondern beschränkt sich auf die planungsrechtlichen Vorgaben zur Wahrung der vorhandenen Maßstäblichkeit. So wird eine möglichst große Flexibilität innerhalb des Gewerbegebietes bewahrt, ohne das Gesamterscheinungsbild außer Acht zu lassen. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen (Trauf- und Firsthöhen) werden Ausreißer in der Baumasse und der Gesamthöhe unterbunden.

## **6. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die L19 "Lauerstraße" sichergestellt. Die Landstraße bildet die Ost-Westverbindung nach Wassenberg (und weiter in die Niederlande) und Erkelenz. Von ihr aus kann das überregionale Netz (B 221 Kaldenkirchen – Heinsberg und BAB A 46) schnell erreicht werden.

Entlang der Lauerstraße (L 19) wird zur Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs und des Störungsfreien Ablaufs, auf Anregung des Landesbetriebes Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt. Die betroffenen Flurstücke sind heute seitens der Eigentümer entweder von der Spartastraße, oder dem Weidbruchsweg sowie über weitere private Grundstücke erreichbar. Bis dato gibt es von diesen Flurstücken, aufgrund der geltenden Bestimmungen und Gesetze keine Ein- und Ausfahrten, so dass dieser Zustand durch die vorgenommene Festsetzung zusätzlich gesichert wird.

Die innere Erschließung erfolgt für das Gewerbegebiet hauptsächlich von der "Lauerstraße" über die "Spartastraße". Der östlich gelegene Weidbruchsweg dient zur Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke (östlicher Randbereich des Gewerbegebietes) und der angrenzenden Wohngebiete, sowie der Sportanlagen (auch über "Spartastraße" möglich). Er führt weiter nach Norden auf Wassenberger Stadtgebiet und bindet die Siedlung Myhlerfeld an.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in ausreichender Dimensionierung in den Verkehrsflächen der "Spartastraße", des "Weidbruchsweges" und der "Lauerstraße". Änderungen bzw. Anpassungen sind aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Versorgungsträger werden dennoch als Träger öffentlicher Belange gehört.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines seit den siebziger Jahren bestehenden Gewerbegebietes. Es werden keine neuen Baurechte festgesetzt oder vorbereitet. Ziel der Planung ist es, eine nach veraltetem Recht festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes auf neues, modernes Recht umzustellen und das Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz umzusetzen. Beide Zielsetzungen bewirken keine Auswirkungen auf das seit beinahe 50 Jahre bestehende Abwassersystem, welches als Mischwassersystem mit letztl-

chem Anschluss an die Kläranlage Erkelenz betrieben wird. Die Dimensionierung des Systems ist ausreichend und wird durch die Bauleitplanung nicht weitergehend in Anspruch genommen.

Konkret wird das Plangebiet von der Spartastraße aus teilweise über ein Betonrohr der Nennweite DN 300 als Mischwassersystem nach Süden in den Kanal im Barbararing entwässert, teilweise (ab Spartastraße, Hausnummer 37) zunächst nach Norden und weiter in den Weidbruchsweg und anschließend nach Süden entwässert. Dies geschieht über ein Betonrohr der Nennweite DN 600 in der Spartastraße und einen Stahlbetonkanal der Nennweite DN 1200 im Weidbruchsweg. Die gesamten Mischwässer werden schlussendlich der Kläranlage in Erkelenz zugeleitet.

## **8. Umweltbelange**

Durch den Bebauungsplan Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath, werden keine weitergehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Der Bebauungsplan stellt eine Bestandssicherung und Umstellung eines betagten Bebauungsplanes auf aktuelles Recht dar. Änderungen in der Ausnutzbarkeit werden lediglich über die Gliederung der Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände gem. Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007).

Hieraus ergeben sich allerdings grundsätzlich verträglichere Szenarien, da die Nutzungen gem. Abstandsliste auf den aktuellen Stand der Technik ausgerichtet sind.

Die genaue Betrachtung der Umweltbelange wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) abgehandelt.

## **9. Bergbau**

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Gerderath 1“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“.

### Steinkohlebergbau

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Bei wechselnden Wasserverhältnissen im Boden, verursacht durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus, oder aus dem Grubenwasseranstieg als Folge des eingestellten Steinkohlebergbaus, kann es zu Hebungen und Senkungen des Geländes bzw. zu einem Zusammenspiel beider Einflüsse kommen. Es besteht die Möglichkeit, dass diese Einflüsse sich entlang solcher Unstetigkeiten besonders in unterschiedlichen Bodenbewegungen auswirken. Dies muss bei der statischen Berechnung von Gebäuden und Vorhaben beachtet werden.

### Braunkohlebergbau

Der Planungsbereich ist zusätzlich durch Sumpfungsmaßnahmen des braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### Unstetigkeit im Untergrund

Auf eine projizierte Unstetigkeit wurde seitens der EBV im Bauleitplanverfahren hingewiesen.

Bei einer projizierten Unstetigkeit handelt es sich um eine Unstetigkeit, welche in der Zeit der aktiven Steinkohlegewinnung in der Nähe des Plangebietes lokalisiert worden ist. Aus dem bekannten Verlauf der Unstetigkeit wurde der wahrscheinliche weitere Verlauf ermittelt, welcher demzufolge durch das Plangebiet verlaufen kann.

Im weiteren Verfahren wird zusätzlich zu den bereits beteiligten Trägern öffentlicher Belange die RAG Aktiengesellschaft in Essen um Stellungnahme gebeten, um eventuell weitergehende Informationen zu erhalten.

### **10. Erdbebenzone, Baugrund und Grundwasser**

Das hier relevante Planungsgebiet ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse

- *Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz: 2 / T 2* – zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Nach Aussage des Geologischen Dienstes- Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb- liegen in der Nähe des Plangebietes der Birgeler Wald Sprung und der Fronderather Sprung. Sie verlaufen etwa NW-SE streichend im Bereich des Areals. Der exakte Verlauf der Störungen ist nicht bekannt. Deshalb wird vom Geologischen Dienst eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist.

Zur Klärung des genauen Störungsverlaufes und der möglichen Auswirkungen der Sumpfungseinflüsse auf die Tagesoberfläche wurde eine Anfrage bei der RWE Power AG empfohlen. Die RWE Power AG hat jedoch keine Hinweise bezüglich der Beachtlichkeit, oder der Berührung des Planbereiches durch diese Sprünge in ihrer Stellungnahme festgehalten.

Grundsätzlich ist im Planbereich jedoch mit Bodenbewegungen zu rechnen und diesem Umstand bei Vorhaben und Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath Rechnung zu tragen.

Grundwasser

Nach Aussage des Erftverbandes können im Planbereich flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Zusätzlich sind die Einflüsse des ansteigenden Grubenwassers nach Einstellung des Steinkohlebergbaus in der Vergangenheit beachtlich.

**11. Altlasten/Bodenschutz**

Die Untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundstücke hin, auf denen Betriebe, bzw. Vorläuferbetriebe gewerbliche Nutzungen vollzogen haben, die dazu geeignet waren, Kontaminationen des Bodens verursacht haben zu können. Im Zuge von Umbau-, Abbruch-, und Neubaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen besteht die Möglichkeit der Intervention seitens der Behörden, um diese Fragestellungen bezüglich einer Bodenbelastung zu klären. Es ist daher wichtig über geplante Maßnahmen an den Grundstücken, Betrieben und Gebäuden Kenntnis zu erlangen, um dann die tatsächlichen Gegebenheiten auf diesem Grundstück klären zu können und bei Bedarf Maßnahmen veranlassen zu können.

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde vorgetragene Auflistung von Grundstücken, auf denen Altbetriebe unter Umständen eine Bodenbelastung hinterlassen haben können wird daher zur Information für Jedermann in die Begründung unter Hinweise aufgenommen. Gleichzeitig wird die Liste der Bauaufsichtsbehörde zur Beachtung übergeben.

Altbetriebe verzeichnet sind:

**Flurstück 1315:** ID 4103: 28.52.1 Schlosserei und Schweißerei

**Flurstück 145:** ID 3665: 28.52.1 Schlosserei und Schweißerei

**Flurstück 1411:** ID 8498: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)

**Flurstück 547:** ID 1649: 28.52.1 Schlosserei und Schweißerei ID 5028: G. Clemens: 28.52.1 Schlosserei und Schweißerei ID 8439: 71.10.0 Vermietung von Kraftwagen bis 3,5 t Gesamtgewicht ID 8509: 71.10.0 Vermietung von Kraftwagen bis 3,5 t Gesamtgewicht und 50.10.2 Großhandel mit Kraftwagen

**Flurstück 1463:** ID 1663: 29 Maschinenbau und 28.52.1 Schlosserei und Schweißerei ID 3171: 17.2 Weberei ID 4123: 51.57.2 Großhandel mit metallischen Altmaterialien und Reststoffen und 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)

**12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung**

Bodenordnende und sonstige zur Verwirklichung erforderliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

**13. Städtebauliche Kenndaten**

Festsetzungen	Flächen prozentualer Anteil	
Grünflächen	38 330 m <sup>2</sup>	41,0 %
Gewerbegebiet	44 197 m <sup>2</sup>	47,3 %
Straßenverkehrsfläche	4 942 m <sup>2</sup>	5,3 %

Gemeinbedarfsflächen	4 425 m <sup>2</sup>	4,7 %
Flächen für Bindungen von Bepflanzungen	1 627 m <sup>2</sup>	1,7 %
Summe	93 521 m <sup>2</sup>	100 %

## 14. Hinweise

### Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Gerderath 1“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“.

Es ist mit Auswirkungen der braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungen noch über längere Zeit zu rechnen. Nach Beendigung des Braunkohleabbaus und der damit verbundenen Sumpfungmaßnahmen wird das Grundwasser wieder ansteigen.

Beides kann zu Bodenbewegungen führen, die bei bestimmten geologischen Situationen, wie zum Beispiel Versprüngen und Unstetigkeiten im Untergrund, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

Gleichzeitig ist nach Einstellung des Steinkohlebergbaus mit dem Anstieg des Grubenwassers zu rechnen, welches ebenfalls Auswirkungen auf die Tagesoberfläche haben kann. Insbesondere sind hier wieder Bereiche mit Unstetigkeiten im Untergrund betroffen.

Bei der Planung von Vorhaben im Plangebiet sind diese Informationen zu berücksichtigen.

Seitens der EBV wurde im Bauleitplanverfahren auf eine projizierte Unstetigkeit innerhalb des Plangebietes hingewiesen (siehe Begründung Punkt 9 Unstetigkeit im Untergrund)

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauende Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. §202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.

### Grundwasser

Das Grundwasser kann bis kurz unter Flur ansteigen, so dass entsprechende Vorkehrungen bei der Planung von Vorhaben und Gebäuden zu treffen sind (siehe Begründung Punkt 10)

### Boden/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2/T2.

Im Boden ist mit Störungen durch Unstetigkeiten zu rechnen (siehe Begründung Punkt 10)

### Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage tretende von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. In einem solchen Fall sind gemäß § 15 und § 16 DSchG NRW die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße 45, 25385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen und die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### Niederschlagswasser

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Es sind alle befestigten Flächen (auch Terrassen, Gartenhäuser usw.) anzuschließen.

### Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-Lai ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

#### Kampfmittel

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wurde nicht systematisch auf Kampfmittel untersucht.

Informationen sind der Internetseite

[https://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](https://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html) zu entnehmen.

#### Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Erkelenz, im Dezember 2021

301121RK