

Stadt Erkelenz

Az.: 61 26 02. 09/L

Bebauungsplan Nr. IX/L "Lindenweg/ Kölner Straße", Erkelenz-Mitte

Begründung

Stand : **Satzungsbeschluss gem. ' 10 BauGB**

Inhalt:

- 1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2 Bisherige Entwicklung im Planbereich
- 3 Ziele und Zwecke der Planung
- 4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet
 - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet
 - 4.2.3 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet
 - 4.2.4 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 4.5 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind
- 5 Immissionsschutz
- 6 Flächen mit Bodenbelastungen
- 7 Schutz von Natur und Landschaft
- 8 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 9 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 10 Bodenordnende Maßnahmen
- 11 Kosten

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. IX/L "Lindenweg/Kölner Straße", Erkelenz-Mitte, wird im Norden begrenzt durch den Verkehrsknotenpunkt Kölner Straße/ Jülicher- und Koepestraße, im Osten durch die Kölner Str., im Süden durch die Autobahn A 46 und im Westen durch die Jülicher Straße. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 6,1 ha.

2 Bisherige Entwicklung im Planbereich

Bis zu seiner Aufhebung 1999 galt für den Planbereich der Bebauungsplan Nr. IX/A "Industriegebiet", der für den Bereich ein Wohngebiet vom Lindenweg bis zum Knotenpunkt Kölner Straße/Jülicher Straße sowie südlich des Lindenweges eine private Grünfläche^A (Baumschule) festsetzte. Mit Rechtskraft zum 04. 09. 1999 wurde der vorgenannte Bebauungsplan aufgehoben, da er aufgrund seines Alters und seines Plankonzeptes aus den fünfziger Jahren nicht auf die folgenden Entwicklungen in direkter Nachbarschaft zum Planbereich (z.B. Autobahnbau) Bezug nahm.

Es wurde auf eine umfassende Änderung des Gesamtplanes, zugunsten einer Aufhebung und einer Neuauflistung über mehrere kleinere Teilbebauungspläne, verzichtet. Dies ermöglicht zeitnahe und problemorientierte Planungen für die einzelnen Gewerbebereiche im Osten der Ortslage Erkelenz.

In den vergangenen Jahren wurden die Bebauungspläne IX/ B, IX/C, IX/D, IX/E und IX/H (im Verfahren) aufgestellt und weite Teile des alten Bebauungsplanes bereits wieder überplant.

Mit dem Bebauungsplan Nr. IX/L "Lindenweg/Kölner Straße", Erkelenz-Mitte, werden nun die Bereiche zwischen den Straßen ^A Kölner Straße^A und ^A Jülicher Straße^A sowie der Bundesautobahn BAB 46 überplant.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Wie bereits unter Nr. 2 beschrieben, stellt der Bebauungsplan eine Neuüberplanung alter Bebauungsplanbereiche dar, und definiert die Ziele der gewerblichen Entwicklung für diesen Bereich entsprechend den heutigen Bedürfnissen bei gleichzeitiger Sicherung der Belange der vorhandenen Wohnnutzung. Die durch den Vorläuferplan als Grünfläche festgesetzten Bereiche südlich der Wohnbereiche am Lindenweg, werden dem tatsächlichen Bestand (gewerblicher Anbau und Verkauf von Schnittblumen und Topfpflanzen bzw. Baumschule), bzw. der angestrebten zukünftigen Nutzung entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt.

Dies entspricht dem seit dem 02. September 2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz, welcher die Flächen als gewerbliche Bauflä-

chen darstellt.

Das Gewerbegebiet wird durch den Bebauungsplan auf Basis des Abstandserlass '98 horizontal gegliedert.

Dabei wird die Zulässigkeit von Betrieben über eine Gliederung gem. Abstandsliste nach RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) festgelegt.

Bei einer Gliederung des Plangebietes nach dem o.a. Abstandserlass ist davon auszugehen, dass Probleme im Bereich des Immissionsschutzes nicht entstehen. Eine bereits bestehende Gemengelage, ausgelöst durch Betriebe, die einen größeren Abstand zur nächsten Wohnnutzung benötigen als tatsächlich vorhanden ist, liegt nicht vor.

Einzelhandelsbetriebe werden gem. ' 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. , Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Erkelenz die maßgebliche Funktion des Gebietes sowie die Ansiedlung und den Besatz an Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes zu sichern und einer verdrängenden Wirkung einer Einzelhandelsansiedlung zu Lasten der für o.a. Betriebe vorgesehenen Flächen vorzubeugen.

Das entspricht einem Entwicklungskonzept, welches die östlichen Gewerbeflächen dem dort seit Jahrzehnten ansässigen produzierenden Gewerbe vorbehält, damit eine standortangemessene Nutzungsstruktur gewährleistet und den Einzelhandel auf die bereits geplanten und etablierten Standorte beschränkt sowie dort nach Möglichkeit stärkt und die Erschließungssituationen verbessert.

Ausnahmen hiervon sind Gartencenter, mit einem Warenangebot der Warenbereiche WB 975 und WB 976 (Topf- und Beetpflanzen sowie Schnittblumen und -grün) sowie reglementierten Rand- und Ergänzungssortimenten.

Eine allgemeine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gebiet würde die bestehende Einzelhandelssituation - vor allem der Innenstadt und der Nahbereichsversorgung in den Wohngebieten - in nicht gewollter Weise beeinflussen.

Die Gartencenter als zulässige Einzelhandelsbetriebe begründen sich aus der Historie. In dem überplanten Bereich ist seit Jahrzehnten eine Baumschule mit einem zusätzlichen Verkaufssortiment, welches dem der Gartencenter gleicht, ansässig. Diese Nutzung wird durch die Festsetzungen gesichert.

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Grundkonzeption der Planung ist die Neuüberplanung und Sicherung der Wohnbereiche von dem Verkehrsknotenpunkt Kölner-/ Jülicher Straße bis zum Lindenweg bei gleichzeitiger Festsetzung und Gliederung eines Gewerbegebietes nach der Abstandsliste gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98).

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes wird die Zulässigkeit der anzusiedelnden Betriebe so geregelt, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden.

Wichtiger Punkt der Gesamtkonzeption ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.

Durch den Bebauungsplan Nr. IX/L "Jülicher Straße", Erkelenz-Mitte, werden Einzelhandelsbetriebe als bestimmter Anlagentyp der Gewerbebetriebe aller Art (' 8 Abs. 2 BauNVO), gem. ' 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Erkelenz die maßgebliche Funktion des Gebietes sowie die Ansiedlung und den Besatz an Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes zu sichern und einer verdrängenden Wirkung einer Einzelhandelsansiedlung zu Lasten der für o.a. Betriebe vorgesehenen Flächen vorzubeugen.

Das entspricht einem Entwicklungskonzept, welches die östlichen Gewerbeflächen dem dort seit Jahrzehnten ansässigen produzierenden Gewerbe vorbehält, damit eine standortangemessene Nutzungsstruktur gewährleistet und den Einzelhandel auf die bereits geplanten und etablierten Standorte beschränkt sowie dort nach Möglichkeit stärkt und die Erschließungssituationen verbessert.

Es ist das definierte Ziel, bestimmte gewerbliche Bereiche für das produzierende Gewerbe vorzuhalten. Solche Flächen sind im Süden der Stadt Erkelenz (GIPCO) und in den östlichen Gewerbegebieten vorgesehen, bzw. bereits gesichert. Dabei bestehen im Bereich des Gewerbe- und Industriepark Commerden Einschränkungen über die Förderrichtlinien.

Aus den vorgenannten Gründen ist es nicht mit den Zielen einer geordneten Stadtentwicklung der Stadt Erkelenz zu vereinbaren, die Einzelhandelsbetriebe - vorbehaltlich der genannten Ausnahmen - im Plangebiet zuzulassen.

Eine Ansiedlung des Einzelhandels mit den o.a. Auswirkungen und neuen beachtlichen Verkehrsbeziehungen wäre konträr zu den städtebaulichen Gesamtentwicklungszielen der Stadt Erkelenz.

Ausgenommen hiervon sind Gartencenter ohne zentrenrelevante Sortimente. Lediglich die Sortimente der Warenbereiche WB 976 und WB 975 (nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden) sind als typische Warenangebote von Gartencentern als zentrenrelevante Sortimente zulässig.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Die Nutzungen gem. ' 8 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe zulässig. Auch die Ausnahmen gem. ' 8 Abs. 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gliederung des Gewerbegebietes zur Vermeidung immissionschutzrechtlicher Konflikte erfolgt über den Abstandserlass '98.

Danach wird die Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben nach deren Emissionsverhalten und dem Abstand zum nächsten Wohngebiet geregelt.

Über Ausnahmeregelungen können Betriebe der nächsthöheren Klasse zugelassen werden, wenn deren Unbedenklichkeit u.U. gutachterlich nachgewiesen wird. Ausgenommen von dieser Ausnahmeregelung sind nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen alle Betriebe, die einer Genehmigung nach ' 4 BImSchG bedürfen.

Die Festsetzungen gewährleisten eine konfliktfreie Ansiedlung von Gewerbebetrieben bei einer größtmöglichen Spannweite an zulässigen Nutzungen.

Durch die o.a. Ausnahmeregelung ist die Nutzung der Gewerbeflächen bei gewährleitetem Immissionsschutz sehr vielfältig gehalten.

Für die in dem Gewerbegebiet nach ' 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass festgesetzte Innenraumpegel eingehalten werden.

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach den Obergrenzen des ' 17 BauNVO sowie über eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, welche sich auf die Bezugshöhe Normal - Null bezieht.

Danach liegt die durchschnittliche zulässige Maximalhöhe bei etwa 14 m, gemessen vom gewachsenen Boden aus. Untergeordnete Bauteile können diese Höhe ausnahmsweise überschreiten.

4.2.3 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Das vorhandene Wohngebiet stellt sich heute als ein homogenes Gebiet dar.

Der ruhige innere Bereich (Lindenweg und teils auch Jülicher Straße) soll aufgrund der ' Insellage' in größeren gewerblichen Bereichen nicht durch Nutzungen belastet werden, die nach dem BauGB nur ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können und die u.U.

einen höheren Störgrad aufweisen als die Nutzungen nach ' 4 Abs. 2 BauNVO.

Die erforderliche Rücksichtnahme auf die umliegenden Nutzungen soll nicht auf weitere, evtl. auch störende Nutzungen innerhalb des Wohngebietes (wenn auch nicht gebietsuntypische Nutzungen) ausgedehnt werden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist unproblematisch, da in der näheren Umgebung ausreichende Flächen vorhanden sind, wo diese Nutzungen zulässig sind.

4.2.4 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist so festgesetzt, dass der heute bestehende bauliche Rahmen und die vorhandene Maßstäblichkeit durch den Bebauungsplan aufgegriffen wird. Die Festsetzungen sind so gehalten, dass neue Vorhaben sich in die bestehende Baumasse, mit einigem Spielraum einfügen werden. Dazu werden Festsetzungen zur Traufhöhe, Gebäudehöhe, der Höhe der Erdgeschossfußböden sowie der Grund- und Geschossflächenzahl getroffen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Kölner - und die Jülicher Straße. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch den Lindenbergweg.

Die Gewerbeflächen werden über die bereits vorhandene Zufahrt im Bereich des Verkehrsknotens Kölner Straße/ Alfred-Wirth-Straße erschlossen.

4.4 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch bereits vorhandene Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen versorgt. Auch die Entsorgung erfolgt über ein bereits vorhandenes und in Betrieb befindliches Trennsystem.

Dabei liegen ein Schmutzwasserkanal - DN 250 - aus Asbestzement und ein Regenwasserstaukanal - DN 1200 - aus Beton in dem Grundstück Gemarkung Erkelenz, Flur 15, Flurstück 96 von der Jülicher Straße bis zur Kölner Straße. Diese Leitungstrasse wird über ein Leitungsrecht gesichert (siehe Punkt 4.5).

Der Regenwasserstaukanal mündet in das Hochwasserrückhaltebecken. Von hier aus werden die Regenwässer ins Wockerather Fließ geleitet, das hauptsächlich dadurch gespeist wird.

In den nächsten Jahren wird eine Regenwasserklärung in das Rückhaltebecken eingebaut und das Regenwasser gem. dem Runderlass des MURL vom 04.01.1988 `Anforderung an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren` behandeln zu können.

4.5 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind

Das Grundstück Gemarkung Erkelenz, Flur 15, Flurstück 96 wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes Erkelenz belastet. Die ent-

sprechenden Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Abwasserbetriebes unterirdische Kanäle herzustellen und zu unterhalten.
Um die Unterhaltung und Pflege gewährleisten zu können sind Nutzungen, die eine Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, unzulässig.

5 Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet wird durch diesen Bebauungsplan entsprechend des Abstandserlasses 98 gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98), gegliedert. Zum heutigen Zeitpunkt ist im Bereich der Festsetzung des Gewerbegebietes nur ein Baumschulbetrieb mit einer abgeteilten kleinen Verkaufshalle, die von ihrem Betriebsbild einem kleinen Gartencenter entspricht, vorhanden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der Wohnnutzung liegen nicht vor. Eine Gliederung des Plangebietes über den Abstandserlass 98 ist daher unproblematisch und grundsätzlich geeignet die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes zu steuern.

Für gewerbliche Vorhaben regelt der Bebauungsplan die immissionsschutzrechtlichen Belange von vornherein so, dass keine Konflikte entstehen können.

Die Betriebe werden betreffend ihres Emissionsverhaltens klassifiziert und entsprechenden Abstandsklassen zugeordnet, die ausreichenden Abstand in Betracht auf Geruch, Erschütterungen und Lärm zum nächstgelegenen Wohngebiet garantieren. Danach richtet sich die Zulässigkeit der einzelnen Vorhaben.

Über Ausnahmeregelungen können Betriebe der nächsthöheren Klasse zugelassen werden, wenn deren Unbedenklichkeit u.U. gutachterlich nachgewiesen wird. Ausgenommen von dieser Ausnahmeregelung sind nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen alle Betriebe, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen.

6 Flächen mit Bodenbelastungen

Flächen mit Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

7 Schutz von Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für den Planbereich Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ermöglicht keine weiteren Eingriffspotentiale gegenüber dem heutigen Planrecht. Daher sind keine neuen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan vorbereitet und dementsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8 Umweltverträglichkeitsprüfung

In der Anlage zum § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21.02.1990 (BGBl. S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) werden Vorhaben aufgeführt, die einer UVP -Pflicht unterliegen. Hierzu zählen u.a. bauplanungsrechtliche Vorhaben.

In der Anlage 1 zum UVPG werden unter der Nr. 18 speziell bauplanungsrechtliche Vorhaben aufgelistet, die einer UVP - Pflicht unterliegen.

Diese Vorhaben lösen aber nur dann eine UVP - Pflicht aus, wenn sie Flächen beanspruchen, die bislang im Außenbereich lagen.

Das ist im vorliegenden Fall nicht so. Die Flächen sind planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Eine UVP - Pflicht liegt nicht vor.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Angaben über das Vorhandensein von Denkmälern oder Bodendenkmälern im Planbereich liegen nicht vor.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Erkelenz keine Kosten.

Planungsamt, Dezember 2004