



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/ Venloer Straße“ Erkelenz - Mitte

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2 :
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW)
vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/ Venloer Straße“ Erkelenz - Mitte

Begründung

Teil 1

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Situation im Planungsbereich	4
3.1 Ziele der Raumordnung:.....	4
3.2 Landschaftsplanung	4
3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen.....	4
3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen:.....	5
3.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen.....	7
4. Festsetzungen	7
4.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption.....	7
4.2 Art der baulichen Nutzung	8
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke	10
4.5 Verkehrsflächen	10
4.6 Baugestalterische Festsetzungen	10
4.7 Öffentliche Grünflächen	10
4.8 Private Grünflächen.....	10
5. Verkehrserschließung.....	11
6. Ver- und Entsorgung.....	11
7. Umweltbelange/ Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung.....	11
7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	11
7.2 Immissionsschutz.....	11
7.3 Schutz von Natur und Landschaft	12
7.4 Artenschutz	12
7.5 Grundwassersituation/ Wasserschutzgebiet.....	12
7.5 Bodenschutz.....	13
7.6 Altlastverdachtsfläche	13
7.7 Kampfmittelfunde	13
8. Denkmalschutz	14
9. Nachrichtliche Übernahmen	14
10. Hinweise	15
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	16
11.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	16
11.2 Entschädigung.....	17
12. Kosten.....	17
13. Flächenbilanzierung.....	17

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte und hat eine Größe von etwa 3,7 ha. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Erkelenz der Flur 43 die Flurstücke 3, 4, 5, 6, 7, 11, 327, 328 und 335. Die nahezu dreieckige Fläche des Plangebietes wird begrenzt durch die Venloer Straße im Nordosten, die Roermonder Straße im Westen sowie durch die B 57 im Nordwesten. Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/ Venloer Straße“ stellt für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühle“, der am 11.06.1966 in Kraft getreten ist, eine Neuüberplanung dar und dient einer Neudefinition der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen. In dem überwiegend bebauten Plangebiet steht dabei im Vordergrund die Sicherung und auf die städtebaulichen Ziele abgestimmte Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der Grünflächen des „Grünzuges West“.

Ziel des Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/ Venloer Straße“ ist es, die bestehende gewerbliche Nutzung und deren Entwicklungspotentiale unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes für außerhalb des Plangebietes angrenzende Wohngebiete planungsrechtlich zu sichern, den bestehenden „Grünzug-West“ entlang der B57 mit entsprechenden Grünflächen weiter zu entwickeln und die städtebaulichen Ziele des Erkelenzer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umzusetzen. Zu beachten sind hier die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der Schutz, die Förderung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches „innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich“ und die Sicherung der Nahversorgung von Wohngebieten. Daraus folgt, dass in den Baugebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Einzelhandel mit bestimmten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Warensortimenten, wie z.B. Bekleidung, Optik oder Spielwaren auszu-schließen ist.

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz empfohlene Grundsatz 1 besagt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich zulässig sein sollte.

Gegenstand der Planung sind weiterhin planungsrechtliche Regelungen für die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen.

3. Situation im Planungsbereich

3.1 Ziele der Raumordnung:

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich ASB dargestellt.

3.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan I/1 „Erkelenzer Börde“ des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 09.04.1985) deckt zwar das Gebiet um Erkelenz ab, nimmt aber die bebauten Bereiche der Ortslage Erkelenz aus.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 02.09.2001) sind westliche und

östliche Teilflächen des Plangebietes als Grünflächen und die übrigen Teilflächen als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gemäß dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Bebauungsplan Nr. VI/3 „Venloer Straße/ Roermonderstraße“ wird dementsprechend ein 15m breiter Grünstreifen als Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, parallel zur Bundesstraße B57 sowie ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz

Bebauungsplan

Mit Ausnahme einer nordöstlichen Teilfläche wird das Plangebiet durch den seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VI „Oerather Mühle“ erfasst. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet GE mit folgenden Festsetzungen fest: Zahl der Vollgeschosse: II, Flachdach, GRZ 0,8 und einer GFZ von 1,2. Für einen Teilbereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur B57 setzt der Bebauungsplan Nr. VI Grünfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie südlich Verkehrsfläche (L Nr. 365) fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. VI/3 „Roermonder Straße/ Venloer Straße“ sind die Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühle“ für das Plangebiet nicht mehr anzuwenden.

3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Rat der Stadt am 18.06.2008 und dessen partielle Fortschreibung am 02.02.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zeigt, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen, Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung auf. Ziel ist es, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der daraus abgeleiteten Rechtsprechung eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und/oder Ansiedlungsanfragen zu liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik der Stadt in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur einschätzen zu können.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet festgelegt.

Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonderstraße/ Venloer Straße“ wichtigsten Auszüge aus den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept zitiert, die für eine zukünftige räumli-

che Einzelhandelsentwicklung aufgestellt und u. a. zur Umsetzung in der Bauleitplanung empfohlen werden:

Grundsatz 1

„Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich.

Zentrenrelevante Sortimente sollten als Kernsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« der Stadt Erkelenz zulässig sein. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich können kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativwirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“

„In Gewerbe- und Industriegebieten und Stadtrandlagen ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte »Handwerkerprivileg«.“

Grundsatz 2

„Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (auch großflächig) im zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, dem Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord und an weiteren Standorten, wenn sie dem Ausbau/Sicherung der Nahversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.“

„In Gewerbe- und Industriegebieten und Stadtrandlagen sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten allerdings generell nicht zulässig sein.“

Grundsatz 3

„Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord sowie am Sonderstandort Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten könnten grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zugelassen ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur in Erkelenz - auch im Sinne positiver Synergien für die Betriebe- sollten jedoch auch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den zentralen Versorgungsbereichen (innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum Erkelenz Nord) insbesondere bestehende Agglomerationen (bzw. in der unmittelbaren Nähe bestehender Standorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote wie Standorte im Bereich des Gewerbegebietes/Sondergebietes West an.“

Grundsatz 4

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE und GI- Gebieten (»Handwerkerprivileg«) und Bestandssicherung von Betrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und definierter Sonderstandorte:

„Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben in GE- und/oder GI-Gebieten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) nicht überschritten wird (»Handwerkerprivileg«).“

Grundsatz 5

Zentrenrelevante Randsortimente an nicht-integrierten Standorten.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- und Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches bzw. der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. GPK/ Haushaltswaren/ Geschenkartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z. B. Lebensmittel sind im Baumarkt unzulässig), zulässig sein. Bisher hat sich eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 qm Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen, wobei einzelne

Randsortimentsgruppen eine Verkaufsflächengrößenordnung von maximal 250 qm nicht überschreiten sollten.

Neben den vorgenannten Grundsätzen wurden im Einzelhandelsgutachten ebenfalls Tabubereiche erarbeitet, für die jeglicher großflächiger Einzelhandel aber auch Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auszuschließen ist. Diese sind erforderlich, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Tabubereiche sind die Gebiete, welche nicht durch ein zusammenhängendes Wohnen geprägt sind, und nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind. Insbesondere aber die im Einzelhandelsgutachten benannten Einfallstraßen zählen zu den Tabuzonen. Die Venloer Straße sowie die Roermonderstraße werden im Einzelhandelsgutachten als Tabubereiche genannt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. VI/3 „Roermonder Straße/ Venloer Straße“ ist es, unter anderem, für das Gewerbegebiet des Planbereiches, gemäß den Ergebnissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen.

3.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt, westlich und östlich befindet sich je ein Gebäude mit Wohnnutzung im Gewerbegebiet. Soweit im Gewerbegebiet nicht ausnahmsweise zulässige Wohnungen bestehen, handelt es sich um nicht zulässigerweise errichtete Wohnungen. Die Hauptnutzung stellt ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt dar. Daneben befinden sich folgende Nutzungen: ein Lager und Verkauf von Möbeln, Lager für diverse Handwerksbetriebe und Bauunternehmung, Brief- und Paketdienst, Busreiseunternehmen, Mietwagenfirma, Hausmeisterservice und Gebäudereiniger, Taxiunternehmen, Elektromontagebetrieb, Motor-technik Kartservice, Schweißtechnik sowie ein Winterlager für Schausteller.

Nordwestlich im Plangebiet verläuft der „Grünzug-West“ entlang der B 57.

Das Plangebiet wird von der Venloer Straße L3, der Roermonder Straße sowie der Bundesstraße B57 eingegrenzt.

Östlich der Venloer Straße und auch mit Teilflächen südlich der Roermonder Straße, grenzen Wohngebiete an. Weiterhin grenzt der Zentralfriedhof an die Roermonder Straße.

Das Höhenrelief der Fläche zeigt eine nach Südost hin leicht ansteigende Struktur, wobei die gesamte Höhendifferenz zwischen der Nordwest- und Südostgrenze des Planbereiches bei etwa 2,0 m liegt.

4. Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Der Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/ Venloer Straße“ stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Neuüberplanung einer Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühle“ dar, der am 11.06.1966 in Kraft getreten ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/ Venloer Straße“ werden die städtebaulichen Ziele für diesen Bereich gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen neu definiert.

Eine zentrale Rolle spielt bei der Konzeption die Abstimmung der Immissionspotentiale der vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf schutzwürdige Baugebiete, wie der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung. Um diese Nutzungen auch in der Zukunft spannungsfrei nebeneinander gewährleisten zu können, werden unter Berücksichtigung der von gewerblichen Flächen potentiell ausgehenden Emissionen das Gewerbegebiet im Planbereich über den Abstandserlass – RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007, gegliedert. Demnach sind lediglich Nutzungen zulässig, die nicht in den Abstandsgruppen I bis VII aufgeführt werden, oder die dort nicht aufgrund einer gutachterlichen Emissionsbetrachtung einzugruppierten wären. Bei gutachterlichem Nachweis der Einhaltung eines verträglichen Emissionspotentials sind auch ausnahmsweise Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Da zum heutigen Stand keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, kann über die Steuerung des Gewerbegebietes über die Abstandslisten des NRW-Abstandserlasses 2007 die weitere Entwicklung immissionsschutzrechtlich konfliktfrei gesteuert werden.

Gewerbegebiete mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltungen mit sexuellem Charakter anbieten, werden im Plangebiet nicht zugelassen. Diese Betriebe können einen Trading-down-Prozess in dem Plangebiet einleiten, der sich auch nachteilig auf die Umgebung (Gewerbegebiet und unmittelbar angrenzende Wohnbereiche) auswirken kann. Mög-

liche negative städtebauliche Auswirkungen dieser Einrichtungen sind im Hinblick auf den zu erzielenden Mietzins die Verdrängung und Gefährdung von Neuansiedlungen von Einzelhandelsgeschäften und Gewerbebetrieben sowie durch ansatzweises Entstehen eines »Vergnügungsviertels« der Attraktivitäts- und Niveauverlust des Standortes (für Gewerbebetreibende und Kunden) und damit ein erschwertes Entstehen und Erhalten einer hochwertigen Gewerbegebietsstruktur. Außerdem kann sich auch eine Wertminderung bei den Wohngrundstücken im angrenzenden Wohngebiet ergeben. Ziel der einschränkenden Festsetzungen in den Baugebieten ist es daher, dem geschilderten Trading-down-Prozess entgegen zu wirken und das Plangebiet sowie angrenzende Strukturen qualitativ aufzuwerten. Um die dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern, werden entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Für einige dieser ausgeschlossenen Nutzungen (Spielhallen) sind andere Bereiche in Kerngebieten der Innenstadt ausdrücklich ausgewiesen.

Für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Gewerbegebiet gelten besondere Auflagen in Bezug auf den Schallschutz.

Zur Sicherung und weiteren Entwicklung des „Grünzuges West“ an der B57, werden Grünflächen im nordwestlichen Plangebiet festgelegt, eine optische Abschirmung des östlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohngebietes erfolgt mit planungsrechtlicher Sicherung der Grünfläche entlang der Venloer Straße.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Flächen im Geltungsbereich werden aufgrund der nahegelegenen, außerhalb des Plangebietes befindlichen, Wohnbebauung als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Festsetzung als Industriegebiet (GI) kommt aus Gründen des konfliktfreien Nebeneinanders zwischen den Wohnnutzungen und den Gewerbebetrieben nicht in Betracht.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Besondere Beachtung gilt den Belangen des Immissionsschutzes. Hier bieten sich nutzungsbezogene Gliederungen der Gewerbegebiete an. Im vorliegenden Fall wird diese Gliederung über die Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses, Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007, erreicht. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen nach der Nr. 1-199 der Abstandsklassen I bis VII unzulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Als unzulässig werden gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 Bau NVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter festgesetzt. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zu den Gewerbebetrieben aller Art gehören u.a. auch Bordelle u. bordellartige Nutzungen. Zu den Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne gehören u.a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Diskotheken, Tanzbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows.

Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten, werden im Plangebiet nicht zugelassen. Diese Betriebe können einen Trading-down-Prozess in dem Plangebiet einleiten, der sich auch nachteilig auf die Umgebung (Gewerbegebiet und unmittelbar angrenzende Wohnbereiche) auswirken kann. Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen dieser Einrichtungen sollen durch die Festsetzungen vermieden werden.

In der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ werden den Vergnügungsstätten im Sinne von Spiel- und Automatenhallen bestimmte Bereiche zugeordnet, in denen sie unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

Ausnahmsweise zugelassene Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind im Plangebiet nur zulässig, sofern der Innenpegel von 35 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 db(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge). Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten außen auszugehen: Tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A). Sonstige bestehende Wohnungen im Plangebiet haben „passiven“ Bestandsschutz, soweit es sich um zulässigweise errichtete bauliche Anla-

gen und genehmigte Nutzungen handelt.

Gemäß den Ergebnissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches soll der Einzelhandel mit zentren-, bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten insbesondere für die Tabubereiche grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zentrenrelevante Sortimente sollten als Kernsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« der Stadt Erkelenz zulässig sein.

Eine Konzentration von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist in den zentralen Versorgungsbereichen und auf das Gewerbegebiet/Sondergebiet Erkelenz-West anzustreben, um eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes zu verhindern und gleichzeitig Synergieeffekte für Einzelhandelsbetriebe zu generieren. Beachtet werden sollte jedoch, dass es derzeit in einigen Branchen (z.B. Möbel) nur sehr begrenzte Verkaufsflächenpotentiale gibt und dass die Entwicklung vorhandener - stadtstrukturell sinnvoller- Flächenreserven oberste Priorität besitzt. Die Ausweisung neuer Standorte sollte vermieden werden. Auch für Einzelhandel in Form von Autohäusern existieren in Erkelenz nur sehr begrenzt Flächen. Die Hauptnutzung im Plangebiet ist durch ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt geprägt. Dementsprechend sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) (Haupt)Sortimenten in dem festgesetzten Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes generell nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auf mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche (siehe Sortimentsliste auf dem Rechtsplan) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Kleinflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel mit branchenüblichen zentrenrelevanten- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche ist damit allgemein zulässig, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich ausgehen. Eigenständige Ladeneinheiten für die zulässigen Randsortimente sind nicht zulässig.

Weiterhin sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für Betriebe des produzierenden und des weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmetatbestände liegen vor, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb bezüglich der Fläche und des Umsatzes deutlich untergeordnet ist, ein funktionaler Zusammenhang zum Hauptbetrieb besteht und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig ist. Hiermit werden für entsprechende Betriebe sinnvolle und städtebaulich verträgliche Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO sowie der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO bestimmt. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten, welche die Baunutzungsverordnung bietet, sind für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele entbehrlich.

In Anlehnung an die bestehende Gebäudestruktur sowie im Blick auf eine wünschenswerte Flexibilität bei zukünftigen Um- und Neubauten werden für das Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes eine maximale Höhe in Bezug auf Normalhöhennull NHN festgesetzt, die in etwa einer Höhe der baulichen Anlage von 12,0m-14,0m entspricht. Die mittlere Höhe im Plangebiet liegt bei 91m über NHN (Streuung von 90 m im Nordwesten bis 92 m im Südosten). Die zulässige Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan mit 104m über NHN festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird aufgrund der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ)

Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen der BauNVO und lassen somit planungsrechtlich größtmöglichen Spielraum für zukünftige Erweiterungsabsichten sowie für Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung.

4.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke

Bauweise

Im Plangebiet wird wegen der vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Das Festsetzen einer offenen, oder geschlossenen Bauweise, würde u.U. zu Konflikten im Bereich der gewerblichen Betriebe führen. Wenn keine Bauweise festgesetzt ist, gilt, dass grundsätzlich unter Einhaltung der Grenzabstände gebaut werden muss, dass aber eine Zäsur nach 50 m Gebäudelänge nicht erforderlich ist. Hier kann ein Gebäude, welches mit den erforderlichen Grenzabständen gebaut wurde, eine Länge > 50m aufweisen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sind der Planurkunde zu entnehmen. Die Lage der Baugrenzen lässt eine hohe Flexibilität bei Erweiterung bzw. Neubauten zu. Es werden zwei Baufenster festgelegt, die durch das Flurstück Nr. 335 geteilt werden. Auf dem genannten, privaten Flurstück befinden sich Versorgungsleitungen und ein städtischer Kanal. Im Grundbuch von Erkelenz, Blatt 6456 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verlegung und Unterhaltung einer Strom- und Wasserleitung) zu Gunsten der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG, Erkelenz und des Wasserwerkes Kreis Heinsberg eingetragen. Rechtsnachfolger wurde durch Fusion der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG und Kreiswerken Heinsberg GmbH die WestEnergie und Verkehr GmbH. Die Energiesparte der WestEnergie und Verkehr GmbH wurde verpachtet an die NVV AG jetzt NEW AG; Mönchengladbach.

Weiterhin ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verlegung und Unterhaltung einer Kanalisation) für die Stadt Erkelenz im oben genannten Grundbuchblatt eingetragen. Dementsprechend wird für diese Fläche ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB für die Versorgungsträger festgesetzt.

4.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden lediglich zu Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nicht höher als die Gebäudehöhe zulässig. Diese Maßnahme verhindert einen "Schilderwald" von Werbeflächen, die das Straßenbild prägen und unmittelbar an der Verkehrsfläche den Blick des Betrachters auf sich zieht.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan Nr. VI/3 „Venloer Straße/ Roermonderstraße“ wird entlang der B 57, von der Roermonderstraße bis hin zur Venloerstraße, eine Teilfläche als Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen. Diese Festsetzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz für diesen Bereich. Durch die festgesetzte, öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan Nr. VI/3 ist die Fortführung des Grünzuges West im Plangebiet gesichert. Die innerhalb der genannten öffentlichen Grünfläche befindlichen Bepflanzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltender Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

4.8 Private Grünflächen

Der Gebietsrand entlang der Venloer Straße wird von einem 25- 50 Jahre alten Baumbestand geprägt, der eine natürliche Abschirmung des Gewerbegebietes zur angrenzenden Wohnbebauung darstellt. Hauptbestandsbildner sind Esche, Linde, Spitzahorn und Feld-Ahorn. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden die

Bäume als zu erhaltender Bestandteil zweier privater Grünflächen festgesetzt, die der Planurkunde zu entnehmen sind. Bäume ab einem Stammumfang von 50cm sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5. Verkehrserschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz stellen die Venloer Straße und die Roermonder Straße dar. Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen und im öffentlichen Straßenraum der Roermonder Straße untergebracht. Darüber hinausgehende innere Erschließungen sind nicht erforderlich. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des „Grünzuges West“ sowie nordöstlich entlang der Venloer Straße und südwestlich entlang der Roermonder Straße ein Fußweg.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Bushaltestellen an der Venloer Straße an den ÖPNV angebunden. Der Zentralbushof und der Bahnhof sind fußläufig zu erreichen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, und Gasversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation des Gebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Gleiches gilt für die Entwässerung. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Entwässerungsanlagen, die Abfallentsorgung über beauftragte Entsorgungsunternehmen bzw. die betriebliche Abfallentsorgung.

7. Umweltbelange/ Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umwelteinwirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVP) keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVP Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte nicht erfüllt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der vorliegenden Bauleitplanung ist nach den gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

§ 2a Baugesetzbuch bestimmt, dass in der Begründung das Ziel, der Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung, sowie im Umweltbericht die gemäß Verfahrensstand ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen sind. Diesbezüglich sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen zu Umweltbelangen und deren Ziele werden nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bewertet, dokumentiert und, falls planungsrelevant, im weiteren Verfahren umgesetzt.

7.2 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist keine maßgebliche Lärmquelle vorhanden.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die Gewerbegebiete nach Abstanderlass NRW 2007 gegliedert. Für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten gelten entsprechende Auflagen. Wohnungen im Plangebiet sind nur zulässig, sofern der Innenpegel von 35 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge). Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten außen auszugehen: Tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A). Angesichts der Bestandssituation wird vor diesem Hintergrund ein weitergehender Steuerungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht als erforderlich erachtet.

7.3 Schutz von Natur und Landschaft

Der Vegetationsbestand wird aufgrund einer entsprechend abgestimmten Grünplanung nicht grundlegend beeinflusst. Der Erhalt, die Sicherung und Pflege der innerhalb der Grünflächen vorhandenen Bepflanzungen, ist Bestandteil der Planung.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird ein in Teilen 15m breiter Bereich, entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weiterhin werden entlang der Venloer Straße zwei Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Bäume und weitere Bepflanzungen innerhalb der genannten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als erhaltenswerte Bestandteile festgesetzt. Eine Bilanzierung des Eingriffes für den Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/ Venloer Straße“ ist aufgrund des mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VI „Oerather Mühle“ bestehenden Planrechtes nicht erforderlich.

7.4 Artenschutz

Gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG erfolgte die Stufe I Vorprüfung der Artenschutzbelange (ASP) über ein vorliegendes Fachgutachten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung 22.05.2012). In diesem wird zusammenfassend festgestellt:

„Insgesamt sprechen keine artenschutzrechtliche Gründe gegen die Festsetzung des B-Plans VI/3. Nutzungsänderungen (insbesondere die Entnahme von Gehölzen) sind im Sinne des Tierschutzes außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die von März bis September dauern (vgl. Landschaftsgesetz NRW), durchzuführen. Ein Abriss der bestehenden Bausubstanz sollte zum Schutz von Fledermausquartieren sicherheitshalber von Spätherbst bis Frühjahr erfolgen, wenn die Tiere bereits ihre Winterquartiere aufgesucht haben. Ausnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern. In Bezug auf die angetroffenen Höhlenbäume ist vor der Entnahme von Gehölzen ein umfassender Fledermaus-Check durchzuführen, um auszuschließen, dass Fledermäuse Baumhöhlen und Astlöcher als Quartiere zum Zeitpunkt der Gehölzentnahme nutzen. Dieser Check muss in der Aktivitätszeit der Fledermäuse vorgenommen werden. Gleiches gilt für umzubauende Gebäude(teile). Im Falle einer nicht vermeidbaren vorhabensbedingten Inanspruchnahme von Bäumen mit Höhlen oder Spalten sind Quartiersverluste für im Plangebiet potentiell vorkommende planungsrelevante Fledermausarten vorgezogen zu kompensieren (z.B. durch die Installation künstlicher Nist-/Bruthilfen). Bei den übrigen (im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigen) Arten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Für diese wird davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine vermeidbare Verletzung oder Tötung und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ausgelöst werden.“

7.5 Grundwassersituation/ Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA und mit dem Teilbereich der Roermonderstraße innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebiete Wegberg- Uevekhoven und Erkelenz-Mennekrath. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg- Uevekhoven und Erkelenz-Mennekrath vom 05.12.2011 ist entsprechend zu beachten.

Grundwasser

Die mittlere Höhe im Plangebiet liegt bei 91m über NHN (Streuung von 90 m im Nordwesten bis 92 m im Südosten). Für das Plangebiet gibt der Erftverband im Grundwassergleichenplan (Stand: Oktober 2007) den 1. Grundwasserstock in einer GWGleiche von 68-69m über Normalhöhennull (NHN) an. Exakte Werte über den Bodenaufbau und Grundwasserstand können über eine Bodenuntersuchung ermittelt werden, die durch den Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung zu veranlassen wäre.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebaus, 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 Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde vermerkt.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken erfolgt über das öffentliche Kanalsystem (Mischsystem). Teile des Bebauungsplanes liegen unterhalb der Entwässerungsebene (GOK). Hier haben Eigentümer eigenverantwortlich die Rückstausicherung und die Entwässerung der Flächen sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde vermerkt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Grundsätzlich herrscht ein Anschlusszwang. Teile des Plangebietes liegen unterhalb der Entwässerungsebene (GOK Straße). Hier haben die Eigentümer eigenverantwortlich die Rückstausicherung und die Entwässerung der Flächen sicher zu stellen.

7.5 Bodenschutz

In Folge der vorhandenen Bebauung und eines hohen Versiegelungsgrades sind die natürliche Bodenfunktion und der Wasserhaushalt im Plangebiet schon heute stark beeinträchtigt. Grundsätzlich stellt die Planung jedoch eine Weiterentwicklung im Bestand dar. Hiermit wird ein Beitrag zur Ressourcenschonung geleistet und eine Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Böden verhindert.

7.6 Altlastverdachtsfläche

Für das Plangebiet liegt eine Altlast-Verdachtsfläche vor. Hierbei handelt es sich um: Gemarkung Erkelenz, Flur 43, Flurstück 11.

Hier sind zwei Altstandorte gemeldet:

ID 1526: Hier soll sich um 1964 eine Tankstelle befunden haben

ID 1772: In den Jahren 1989/1970 soll hier ebenfalls eine Tankstelle betrieben worden sein.

Diese Informationen entstammen den Auswertungen der ahu AG Aachen, welche im Auftrag des Kreises Heinsberg eine Erfassung von Altstandorten (stillgelegter Gewerbe- und Industriebetriebe) durchgeführt hat.

Weiterhin wurde ein Bauaktenstudium durchgeführt, hier wurde der Bau (ab1960) und Tankstellenbetrieb durch die Fa. Caltex Oil Germany Gmbh, später durch die Fa. Chevron Erdoel Deutschland GmbH, bestätigt.

Nach Zeugenaussagen ist die Tankstelle aber auch noch durch das benachbart liegende Autohaus betrieben worden. Es liegen keine Erkenntnisse hierüber vor, ob die zwei aktenkundigen, unterirdischen Tanks beim Abbruch der Tankstelle entfernt worden sind.

Aus diesem Grund wird diese Fläche im Altlast-Verdachtsflächenkataster als Verdachtsfläche geführt.

7.7 Kampfmittelfunde

Das Gebiet wurde nicht systematisch auf Kampfmittel hin untersucht. Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt vor Baube-

ginn eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Erfolgen Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.), ist eine Sicherheitsdetektion empfehlenswert.

Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Zur Beteiligung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wird auf § 16 BauO NRW i.V.m. Nr. 16.22 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) vom 12. Oktober 2000 (SMBl. NRW. 23210) verwiesen.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

8. Denkmalschutz

Informationen über Bodendenkmäler liegen derzeit nicht vor. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA und mit dem Teilbereich der Roermonderstraße innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzzonen Wegberg- Uevekhoven und Erkelenz- Mennekrath. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzzonen Wegberg-Uevekhoven und Erkelenz-Mennekrath vom 05.12.2011 ist entsprechend zu beachten.

Anbaubestimmungen entlang der Bundesstraße B57 und der Landstraße L19

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird gem. § 9 (1) 1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur Bundesstraße B 57 eine Anbauverbotszone bis zu 20 m sowie gemäß § 9 (2) 1. FStrG eine Anbaubeschränkungszone von insgesamt 40 m nachrichtlich übernommen. An der nordöstlichen Grenze zur L 19 wird eine Anbaubeschränkungszone gem. § 25 (1) StrWG NRW bis zu 40 m nachrichtlich übernommen.

Innerhalb dieser Anbaubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Innerhalb dieser Anbauverbots-/ bzw. Anbaubeschränkungszone gelten folgenden Regelungen:

1. In einer Entfernung bis zu 20 m (Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 57 dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstell-plätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. In einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 57 (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG)

a) Dürfen nur solche Bauanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf

der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) Sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundtücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

3. In einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L19 (Anbau-beschränkungszone § 25 (1) StrWG NRW) bedürfen Baugenehmigung oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

10. Hinweise

Altlastverdachtsfläche

Das Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg weist das Flurstück 11, Flur 43, Gemarkung Erkelenz als Altlast-Verdachtsfläche aus (ID 1523 ehemalige Tankstelle, ID 1772 ehemalige Tankstelle). Es liegen keine Erkenntnisse vor, ob die zwei aktenkundigen, unterirdischen Tanks beim Abbruch der Tankstelle entfernt worden sind.

Artenschutz

Die Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind entsprechend der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Niederkrüchten 22.05.2012) durchzuführen. Insbesondere ist zu beachten, dass

- die Gehölzrodung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgt
- bei der Fällung von Höhlenbäumen zuvor eine Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen oder Spechten erfolgt
- vor Abriss von Gebäuden eine Kontrolle auf Fledermäuse erfolgt

Sichtdreiecke

Für die Einmündung des Plangebietes zur L19, gegenüber der Kolberger Straße sowie zur Einmündung der Roermonder Straße sind die Sichtdreiecke der Anfahrtsicht gemäß RASSt 06 zu beachten. Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen und sonstigen Sichthindernissen > 80cm freizuhalten.

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erka 1“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“. Der Planbereich liegt zusätzlich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken).

Braunkohle

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Erka 1“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

Steinkohle

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia-Jacob A“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Bezirksregierung Arnsberg, 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. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von der Bezirksregierung nicht beurteilt werden. Die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven wurde daher im Verfahren ebenfalls mit Schreiben vom

27.03.2013 zur Stellungnahme aufgefordert.

Eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB ist nach Aussage der EBV nicht erforderlich.

Kohlenwasserstoff

Inhaberin der Erlaubnis „Saxon 2“ ist die Dart Energy (Europe) Limited, Laurelhill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK 7 9 JQ in Großbritannien.

Die letztgenannte Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken erfolgt über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem). Teile des Bebauungsplanes liegen unterhalb der Entwässerungsebene (GOK). Hier haben Eigentümer eigenverantwortlich die Rückstausicherung und die Entwässerung der Flächen sicher zu stellen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02452/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf und Kampfgebiet liegt und dass Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln und Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vorliegen, sowie dass kein Nachweis über eine Überprüfung bzw. Begehung des Plangebietes vorliegt.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Erkelenz. Die im Privateigentum befindlichen Gewerbegebietsflächen sind hinreichend erschlossen. Die Realisierung der öffentlichen Grünflächen erfordert einen Grunderwerb bisheriger privater Grundstücksfläche in einer Größenordnung von ca. 3500 m², eine entsprechende Vereinbarung mit dem Eigentümer wurde vorbereitet. Sonstige Maßnahmen zur Planverwirklichung sind nicht ersichtlich.

11.2 Entschädigung

Das Bestehen von Entschädigungsansprüchen gem. § 39 BauGB für Aufwendungen zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten ist abhängig vom Einzelfall. Ein solcher Anspruch besteht nur, wenn der Grundstückseigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte nachweisen können, dass sie Aufwendungen für die Realisierung von Nutzungsmöglichkeiten im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes getätigt haben, die aufgrund der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes verlieren.

Ein Anspruch auf Entschädigung gem. § 42 BauGB infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstückes vor bzw. nach Ablauf der 7-Jahresfrist besteht nur für den Fall, dass dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt.

Nach derzeitigem Stand der Planung sind Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 und 42 BauGB sowie gemäß §§ 40 und 41 BauGB, für die Fälle, in denen Grundstücke mit einer fremdnützigen Festsetzung überplant bzw. die Privatnützigkeit eingeschränkt wird, nicht ersichtlich.

12. Kosten

Mit der Umsetzung der planerischen Intention dieses Bebauungsplanes fallen Kosten für den Grunderwerb von Teilflächen aus den Flurstücken 327 und 328 an. Insgesamt umfasst die zu erwerbende Fläche, zur Umsetzung des öffentlichen Grünstreifens, ca. 3500 m². Genaue Angaben zu den daraus resultierenden Kosten liegen derzeit noch nicht vor.

13. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3,7 ha. Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa-Werte):

Art der Nutzung	m ²	m ²	%	%
Gewerbegebiet (GE)	27.900		75	
überbaubare Bauflächen gemäß GRZ 0,8		22.320		60
nicht überbaubare Bauflächen		5580		15
Verkehrsflächen	4100		11	
Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	3500		10	
Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	1500		4	
Gesamtfläche	37.000		100	

Erkelenz im Juni 2013

Projektbearbeitung:
Planungsamt
Dipl.-Ing. Vanessa Stark