



STADT ERKELENZ

Az.: 612602.07/B

Bebauungsplan Nr. VII/B

»Neumühle«

Erkelenz-Mitte

Begründung

**Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes
einschließlich Umweltbericht**

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. VII/B

»Neumühle«

Erkelenz-Mitte

Begründung

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und
wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

Norbert Post - Hartmut Welters

Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Arndtstraße 37 Hachenburger Straße 20

44135 Dortmund 51105 Köln

Tel.: 0231 - 47 73 48-60 0221-983 34 31

Fax: 0231 - 55 44 44 0221-983 34 32

E-Mail: info@post-welters.de

www.post-welters.de

Gliederung	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
3. Situation im Planungsbereich	7
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
3.2 Landschaftsplan	
3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	
3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	
3.5 Rahmenbedingungen	
3.6 Derzeitige Nutzungen	
4. Festsetzungen	15
4.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption	
4.2 Art der baulichen Nutzung	
4.3 Maß der baulichen Nutzung	
4.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke	
4.5 Verkehrsflächen	
4.6 Grünflächen	
4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
4.8 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW	
5. Verkehrserschließung	25
6. Ver- und Entsorgung	25
7. Umweltbelange	26
7.1 Immissionsschutz	
7.2 Schutz von Natur und Landschaft	
7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet	
7.4 Bodenschutz	
7.5 Bodenbelastungen/Altlasten	
7.6 Kampfmittelfunde	
7.7 Zusammenfassung Umweltbericht	
8. Denkmalschutz/Denkmalpflege	30
9. Nachrichtliche Übernahmen	30
10. Hinweise	30
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen der Verwirklichung	30
11.1 Bodenordnende Maßnahmen/Enteignung	
11.2 Entschädigung	
12. Kosten	31
13. Flächenbilanzierung	31

Anhang

Tabelle »Bestandsaufnahme Nutzungen«

Karte »Bestehende Nutzungen«

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/B (Plangebiet) befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte und umfasst in der Gemarkung Erkelenz, Flur 28 und 77, eine Fläche zwischen Antwerpener Straße, Aachener Straße, Neumühle sowie beiderseits der Paul-Rüttchen-Straße. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,7 ha.

2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan VII/B stellt im westlichen Teil eine Neuüberplanung des Bebauungsplanes VII/2 »Neumühle« dar, der am 21. Juli 1979 in Kraft trat. Der östliche Teil des Plangebietes war bisher unbeplanter Innenbereich, Vorhaben waren nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan Nr. VII/B 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 Nutzungen: der gewerblichen Nutzung einschließlich des Einzelhandels, der eine Unterart der gewerblichen Nutzung darstellt, und des Wohnens innerhalb des Plangebietes sowie auch daran angrenzend.

Neben dem Aspekt der Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes sind die Umsetzung einer konzeptionellen Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel sowie die Aspekte des Immissionsschutzes und die Sicherung des im Plangebiet möglichen Entwicklungspotentials zu berücksichtigen.

Die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen wird über die Gliederung gemäß der Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007 (RdERL. d. MUNLV – V-3 – 8804.25.1 v. 06.06.2007) vorgenommen. Danach wird die Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben nach deren Emissionsverhalten und dem Abstand zum nächsten Wohngebiet geregelt. Vorausgegangen ist die intensive Bestandsaufnahme mit örtlicher Begehung und Auswertung der vorhandenen Bauakten. Eine Problematik bezüglich des Immissionsschutzes zum nächstgelegenen Wohngebiet ist derzeit nicht erkennbar. Durch die Art der Gliederung werden nicht nur Lärmimmissionen berücksichtigt, sondern auch Erschütterungen und Gerüche. Die Gliederung gemäß Abstandserlass ist im vorliegenden Fall möglich, da immissionsschutzrechtliche Probleme nicht vorliegen und Neuansiedlungen so gesteuert werden, dass Konflikte im Bereich des Immissionsschutzes vermieden werden.

Im Rahmen der Neuüberplanung wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz, welches 2008 vom Rat der Stadt Erkelenz i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, gesteuert. Hier sind die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der Schutz, die Förderung und die Stärkung der

Attraktivität des „zentralen Versorgungsbereiches »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« (Hauptzentrum) und die Sicherung der Nahversorgung von Wohngebieten im Rahmen der Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu beachten.

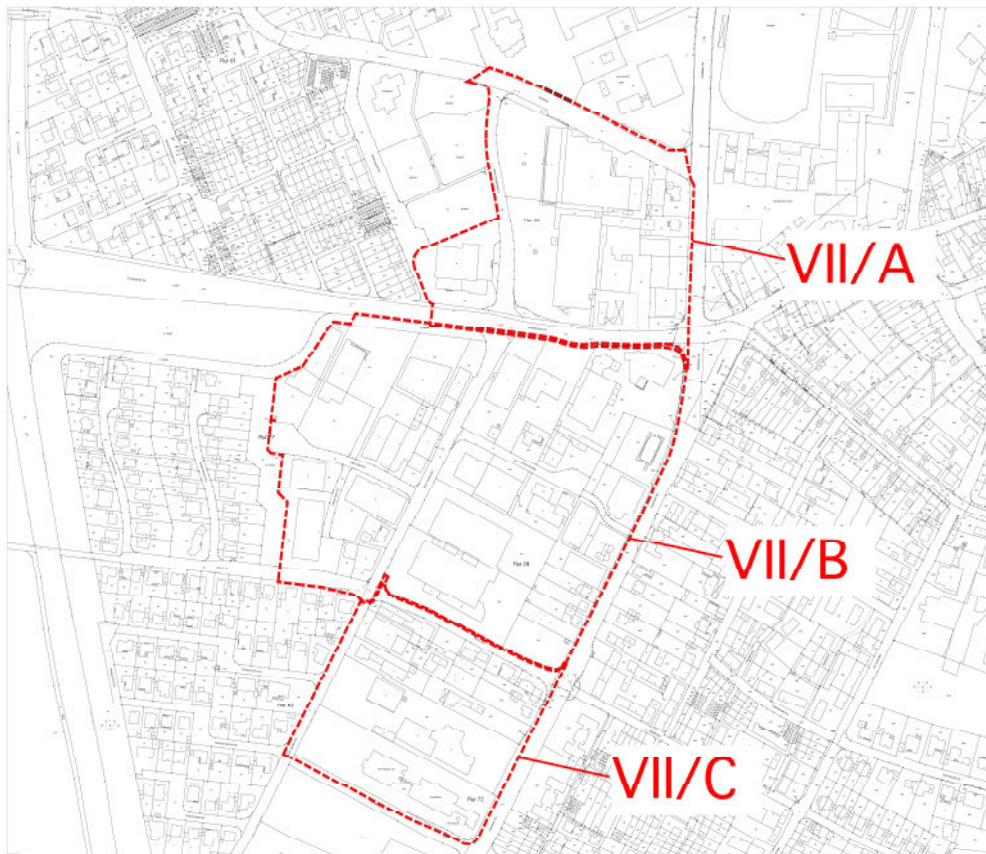
Letztlich wird auch die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten im Plangebiet festgelegt.

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zum Schutz bzw. zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« und »Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord« sowie zur Sicherung der Nahversorgung der Wohngebiete ist eine gesamtstädtische Lenkung der Einzelhandelsentwicklung erforderlich. Diese wurde in dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz von 2008 in der Konzeption erarbeitet und vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 18. Juni 2008 beschlossen. Die partielle Fortschreibung des Konzeptes vom Januar 2011 ist am 2. Februar 2011 vom Rat der Stadt Erkelenz beschlossen worden. Das Konzept ist die Grundlage und städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB für die zukünftige planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Dieser Konzeption folgend ist in den Baugebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Einzelhandel mit bestimmten – zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten – Warensortimenten bzw. die Einzelhandelsnutzung vollständig auszuschließen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Steuerung des Einzelhandels, der nicht die Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO erreicht, da sowohl in planerisch ausgewiesenen Baugebieten als auch faktischen Gewerbe-/ und Mischgebieten die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben, bei denen die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht greift, nur im Rahmen der Bauleitplanung zu steuern ist.

Die Leitlinien, Grundsätze und Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind in den neu aufzustellenden Bebauungsplänen VII/A, VII/B und VII/C, die den Bereich des Gewerbe-/Sondergebietes West abdecken, zu beachten. Dieses Gewerbe-/Sondergebiet befindet sich südwestlich der Erkelenzer Innenstadt in städtebaulich (teil-) integrierter Lage, verfügt allerdings nicht über eine funktionale Anbindung zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich. Neben typischen Gewerbegebietsnutzungen (Autohäuser, Handwerksbetriebe etc.) stellt die Einzelhandelsnutzung mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 22.100 qm und insgesamt etwa 40 Einzelhandelsbetrieben, die größtenteils zentrenrelevante Sortimente anbieten, die vorherrschende Funktion dieses Standortes dar. Darüber hinaus übernehmen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) (teil)integrierte Anbieter eine Grundversorgungsfunktion für ca. 6.500 Einwohner im westlichen Stadtgebiet.

Gemäß den Ergebnissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll im Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West zukünftig eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angestrebt werden, um eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes zu verhindern und gleichzeitig Synergieeffekte für Einzelhandelsbetriebe zu generieren. Der Standort Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West fungiert zukünftig als funktional

ergänzender Sonderstandort der zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dies bedeutet das mit der Bauleitplanung die Voraussetzung geschaffen wird, dass hier (zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche) zukünftig keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (unabhängig von der Größenordnung) stattfindet. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) werden daher als Nutzungsunterart der Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich ausgeschlossen. Diese Betriebe erhalten passiven Bestandsschutz. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion werden die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten planungsrechtlich abgesichert, desweiteren bleibt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, deren Hauptsortimente keine Zentrenrelevanz aufweist, sowie von Einzelhandelsbetrieben, die in einem branchenüblichen Randsortiment auch zentrenrelevante Waren führen, erhalten, so dass die Belange des privaten Eigentums hinreichend berücksichtigt werden.



Abdeckung des Gewerbe-/Sondergebietes West durch die Bebauungspläne VII/A, VII/B und VII/C

3. Situation im Planungsbereich

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der gültige Landesentwicklungsplan weist das Plangebiet als Teil des Siedlungsraums aus.

3.1.2 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) ausgewiesen.

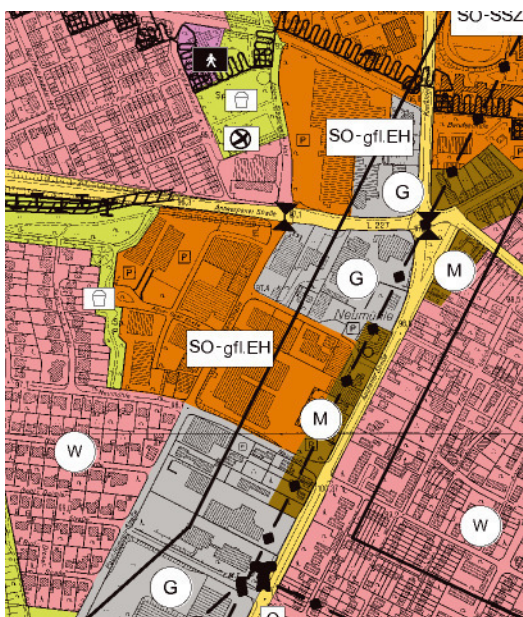
3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz sind große Teile des Plangebietes als Sondergebiet Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel« dargestellt. Untergeordnete Flächen im Nordosten sind als Gewerbliche Baufläche dargestellt, ein schmaler Streifen entlang der Aachener Straße als Gemischte Baufläche. Die Ausdehnung der Mischgebiete Richtung Norden ist im Bebauungsplan geringfügig größer als im Flächennutzungsplan. Diese geringfügige Abweichung im Bereich dargestellter Gewerblicher Bauflächen berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, dient der Konkretisierung und widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand Februar 2009

Im Norden grenzen weitere Sondergebiete »Großflächiger Einzelhandel«, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen an. Im Westen grenzen Grünflächen bzw. Wohnbauflächen, im Osten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an. Im Süden befinden sich Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen.

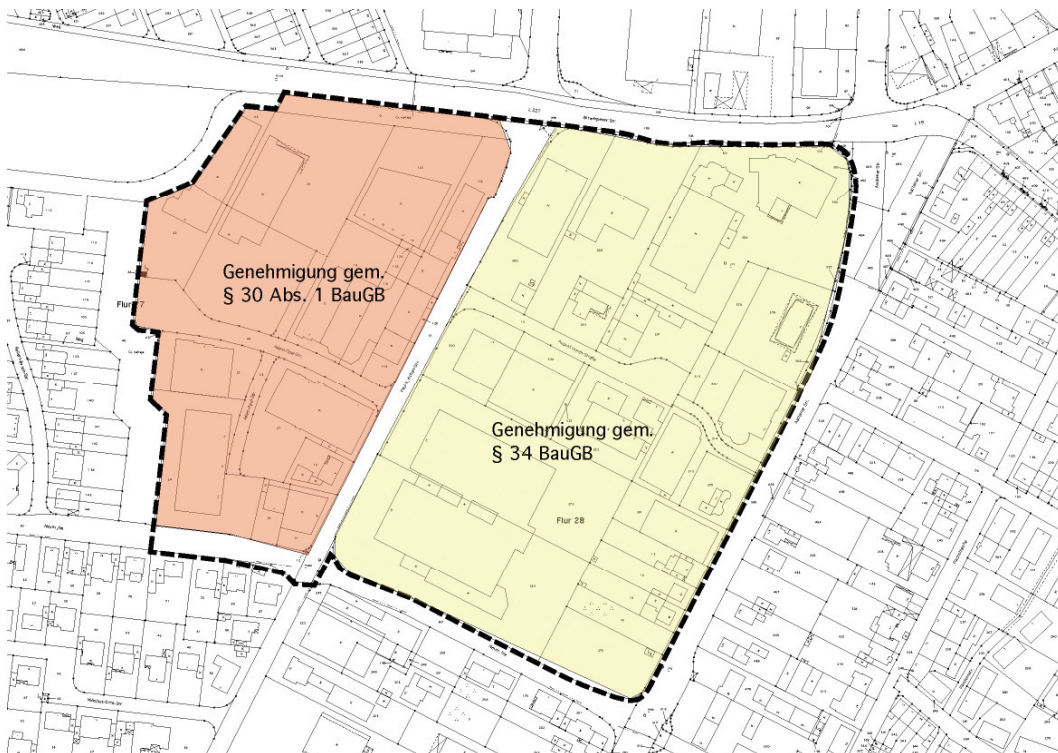
Bebauungsplan

Der westliche Teil des Plangebietes wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan VII/2 abgedeckt. Dieser trat am 21. Juli 1979 in Kraft. Der genannte Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt, dass hinsichtlich des Emissionsgrades zulässiger Anlagen in Abhängigkeit von der Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen in vier Zonen gegliedert ist. Die GRZ ist mit 0,8, die GFZ mit 1,6 festgesetzt.

Unbeplanter Innenbereich

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im unbeplanten Innenbereich, Vorhaben sind bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes VII/B nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes VII/B sind die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes VII/2 für das Plangebiet nicht mehr anzuwenden.



3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im August 2007 wurde das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Erkelenz beauftragt. Diese Untersuchung 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 war es, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der daraus abgeleiteten Rechtsprechung (insbesondere des OVG NRW), 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.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat mit Beschluss vom 18. Juni 2008 die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet festgelegt. Die Festlegungen basieren auf den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Erkelenz (Junker und Kruse, Dortmund 2008).

Zu Beginn des Jahres 2011 wurde eine partielle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen, welche die aktuelle Rechtsprechung zum Themenkomplex zentrale Versorgungsbereiche sowie deren Abgrenzung berücksichtigt und zudem die Bedeutung des Gewerbegebietes/Sondergebietes Erkelenz-West als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung herausstellt. Die partielle Fortschreibung des Konzeptes vom Januar 2011 ist am 2. Februar 2011 vom Rat der Stadt Erkelenz beschlossen worden.

Im Folgenden werden die Grundsätze aus dem o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept zitiert, die für eine zukünftige räumliche 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. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, wie z.B. ein Laden zur Gebietsversorgung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

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.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe) sollen neben dem zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich auch im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord zulässig sein, um die wohnungsnah Grundversorgung der im Einzugsbereich der Zentren lebenden Bevölkerung sicherzustellen.

Ausnahme: Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte nur dann zulässig sein, wenn das Vorhaben der reinen Nahversorgung, d. h. ausschließlich der Versorgung der im fußläufigen Einzugsbereich wohnenden Bevölkerung, dient. Orientierungsmaßstab sollte in diesen Fällen die im Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit vorhandene Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente sein (»35 %-Regel«). Dies bedeutet, dass, wenn der Umsatz des Planvorhabens höher ist als 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich vorhandenen vorhabensspezifischen Kaufkraft, davon auszugehen ist, dass die Versorgungsfunktion über die reine Nahversorgung hinaus geht. 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 Versorgungsbereichen 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 zulässig 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 Gewerbe-/Sondergebietes West an. Hier sollte eine Konzentration des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden, um aus städtebaulichen Gründen einen Angebotsschwerpunkt zu schaffen und (aus betriebswirtschaftlichen Gründen) Synergieeffekte für ansässige Einzelhandelsbetriebe zu generieren. Grundsätzlich sollte hierbei jedoch beachtet werden, dass es derzeit in einigen Branchen (z. B. Möbel) nur sehr begrenzte Verkaufsflächenpotenziale gibt, so dass eine Verschärfung des Wettbewerbs entweder durch eine sich von den klassischen Hauptbranchen lösende Sortimentsstruktur bewirkt wird (Zentrenrelevanz) und/oder der zunehmende Wettbewerb in Leerständen resultiert, die städtebauliche Probleme (Nachfolgeprobleme an dezentralen Standorten) nach sich ziehen können. Somit besitzt in Erkelenz die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven oberste Priorität; die Ausweisung neuer Standorte sollte dagegen vermieden werden. Dies bedeutet allerdings auch, dass am Sonderstandort Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten stattfinden sollte.

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«). Nicht zuletzt sei aber auch auf Entwicklungsperspektiven für bestehende Einzelhandelsbetriebe außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte hingewiesen. Sie können – sofern sie im ASB liegen – im Rahmen der betrieblichen

Standortsicherung ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standorts dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet (»Aktiver Bestandsschutz«). Diese Regelung gilt nicht für Betriebe in Gewerbe- und Industriegebieten. Auf eine landesplanerische (regionale) Verträglichkeit ist in jedem Fall zu achten.

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.

Zielvorstellung für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West

Zielvorstellung ist die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Bereich des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz-West. Auf diese Weise kann eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes verhindert und gleichzeitig Synergieeffekte für Einzelhandelsbetriebe generiert werden. Der Standortbereich Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West fungiert somit zukünftig als funktional ergänzender Sonderstandort der zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten. Eine Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten über den genehmigten Bestand hinaus ist restriktiv zu behandeln. Dies bedeutet, dass im Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West zukünftig keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (unabhängig von der Größenordnung) stattfinden sollte. Im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) übernehmen die (teil-)integriert gelegenen Anbieter im Gewerbe-

/Sondergebiet Erkelenz-West in Teilen auch eine Nahversorgungsfunktion für die ca. 6.500 Einwohner des westlichen und südlichen Stadtgebietes (Stadtteile Schulring, Oerather Mühlenfeld, Neumühle, GE-West, Schneller und Schächer), die auch zukünftig gesichert werden sollte.

Die städtebaulichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden in der Festsetzung der Baugebiete, Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete berücksichtigt.

3.5 Rahmenbedingungen

Plangebiet

Das Plangebiet ist heute im westlichen sowie südlichen Bereich insbesondere durch die i.d.R. eingeschossigen Einzelhandelsnutzungen mit ihren großzügigen Stellplatzanlagen geprägt. Am östlichen Rand befindet sich entlang der Aachener Straße eine gemischte Struktur, im nordöstlichen Bereich liegt eine typische gewerbliche Struktur, in der sich Betriebe aus dem Kfz-Gewerbe angesiedelt haben.

Umgebung

Die Umgebung wird im Norden durch weitere großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie gewerbliche Strukturen geprägt. Im Westen und Osten grenzen Wohngebiete an. Südlich befinden sich wiederum gewerbliche Nutzungen. Die Entfernung vom östlichen Plangebietsrand bis zum zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum) bzw. dessen westlicher Abgrenzung beträgt ca. 250 m.

Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West

Das Plangebiet stellt den mittleren Teil des Gewerbe-/Sondergebietes West dar. Das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West befindet sich südwestlich der Erkelenzer Innenstadt in städtebaulich (teil-)integrierter Lage, verfügt allerdings nicht über eine funktionale Anbindung zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich. Neben typischen Gewerbegebietsnutzungen (Autohäuser, Handwerksbetriebe etc.) stellt die Einzelhandelsnutzung die vorherrschende Funktion dieses Standortes dar. Richtung Süden anschließend befindet sich eine große gewerblich genutzte Fläche (Logistik-Zentrum), welche die Verbindung zwischen Gewerbegebiet West und Süd darstellt. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 22.100 qm und insgesamt etwa 40 Einzelhandelsbetrieben, die größtenteils zentrenrelevante Sortimente anbieten, verschärft das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West die innerkommunale Wettbewerbssituation zwischen Innenstadt und peripheren Standorten. Neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insbesondere Lebensmittelanbieter und Drogeriewaren) sind innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung und Schuhe in Form von Fachmärkten vorhanden und stellen einen großen Teil der Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb beträgt etwa 550 qm und verdeutlicht die große und teils großflächige Angebotsstruktur insbesondere im Vergleich zur Innenstadt, wo die Einzelhandelsbetriebe im Durchschnitt etwa 110 qm Verkaufsfläche besitzen.

3.6 Derzeitige Nutzungen

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes sind sowohl die tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet, als auch die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation detailliert ermittelt worden. Der Karte im Anhang dieser Begründung kann die Nutzungsstruktur entnommen werden. Alle Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Zusammenhang namentlich erfasst worden. Bei Einzelhandelsbetrieben erfolgte auch die Zuordnung zu nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Darüber hinaus wurde die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation aller Nutzungen im Plangebiet recherchiert. Soweit vorhanden wurden die genehmigten Einzelhandelsnutzungen einschließlich zulässiger Sortimente sowie Verkaufsfläche sowie das Jahr der Genehmigung aufgeführt. Zudem sind hier auch die im Rahmen der Erarbeitung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes erfassten Verkaufsflächen der entsprechenden Betriebe aufgeführt. Die Ergebnisse können der dieser Begründung als Anlage beigefügte Tabelle entnommen werden. Die vorhandene Nutzungsstruktur wird im Folgenden erläutert.

Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich – erschlossen von der Antwerpener Straße – mehrere Betriebe des Kfz-Gewerbes. Entlang der Aachener Straße ist eine gemischt genutzte Struktur vorzufinden, die von einer Autofahrschnellgaststätte, über Einzelhandelsbetriebe bis hin zur Wohnnutzung reicht. Die weiteren Einzelhandelsnutzungen werden weitgehend von der Paul-Rüttchen-Straße und der August-Horchstraße erschlossen. Schwerpunkte im Bereich der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bilden die Gebäudekomplexe nördlich und südlich der Adam-Opel-Straße: hier befinden sich u.a. Textilfachmärkte (Kik und Takko Fashion), Schuhfachmärkte (Deichmann, Reno) sowie ein Sonderpostenmarkt (Thomas Phillips). Weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten befinden sich an der August-Horch-Straße (Fachmarkt für Leuchten/(Leuchtenhaus Erkelenz) sowie ein Fachmarkt für diverses (an der Aachener Straße). Im Bereich der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind neben einigen kleineren Betrieben (Bäcker, Metzger) insbesondere ein Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE), zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI sowie PENNY), ein Getränkemarkt (Dursty) sowie ein Drogeriemarkt (DM) bedeutsam. Des Weiteren sind mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet angesiedelt (u.a. für Reitsportartikel, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Matratzen und Zoologischer Bedarf). Außerdem befinden sich im Plangebiet zwei Vergnügungsstätten. Bedeutsam ist darüber hinaus ein leerstehendes Gebäude (ehemaliger Fachmarkt für diverse Artikel) an der August-Horch-Straße.

4. Festsetzungen

4.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Der Bebauungsplan VII/B stellt im westlichen Teil eine Neuüberplanung des Bebauungsplanes VII/2 dar, der am 21. Juli 1979 in Kraft trat. Der östliche Teil des Plangebietes war bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen und wird erstmalig mit einem Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan VII/B dient einer Neudefinition der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen. Mit der Bauleitplanung werden insbesondere die nachfolgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung und auf die städtebaulichen Ziele abgestimmte Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, der gewerblichen Nutzung einschließlich des Einzelhandels und des Wohnens innerhalb des Plangebietes sowie auch daran angrenzend.
- Berücksichtigung der Aspekte des Immissionsschutzes und Sicherung des im Plangebiet möglichen Entwicklungspotentiales.
- Gliederung der Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen über Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007.
- Steuerung von Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen sowie Erweiterungen im Bereich gewerblicher Nutzungen.
- Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes und Umsetzung einer konzeptionellen Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel.
- Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, welche eine Unterart der gewerblichen Nutzungen darstellen, im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz (2008/2010)
- Wahrung der Interessen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Schutz, die Förderung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« (Hauptzentrum) und die Sicherung der Nahversorgung von Wohngebieten im Rahmen der konzeptionellen Ziele des Einzelhandelskonzeptes.
- Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet.

Konzeption für das Plangebiet

Die Konzeption des Bebauungsplanes VII/B ist so aufgebaut, dass die gewachsene städtebauliche Struktur und die bereits im Plangebiet seit Jahrzehnten im konfliktfreien Nebeneinander vorhandenen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Erkelenz gesteuert werden können.

Eine zentrale Rolle spielt dabei die Abstimmung der Immissionspotentiale der vorhandenen Nutzungen auf schutzwürdige Baugebiete. Im Plangebiet liegt eine Ansammlung von gewerblichen Nutzungen, überwiegend Einzelhandelsbetrieben und räumlich benachbart teilweise auch Wohnnutzungen vor. Entscheidend für die Konzeption sind auch die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche außerhalb des Plangebietes. Um diese Nutzungen in der Zukunft spannungsfrei nebeneinander gewährleisten zu können, werden unter Berücksichtigung der von gewerblichen Flächen potentiell ausgehenden Emissionen die Gewerbegebiete im Plangebiet über den Abstandserlass - RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06. 06. 2007 gegliedert. Zugelassen werden alle Betriebe, die in der Abstandsklasse VII

aufgeführt sind, oder ein vergleichbares Emissionsverhalten haben sowie solche Betriebe, die weniger als die in der Abstandsklasse VII geforderten 100 m Abstand zum nächsten Wohngebiet benötigen. Über die Ausnahmeregelung sind auch Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zulässig, wenn ihre Unbedenklichkeit bezüglich der Immissionen gutachterlich nachgewiesen wird. 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. Das ermöglicht eine behutsame Weiterentwicklung des Gewerbes in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt und den innenstadtnahen Wohngebieten.

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 sind im Hinblick auf den zu erzielenden Mietzins die Verdrängung und Gefährdung von Neuansiedlungen von Einzelhandelsgeschäften und Gewerbebetrieben sowie durch ansatzweise entstehen eines »Vergnügungsviertels« der Attraktivitäts- und Niveauverlust des Standortes (für Gewerbetreibende und Kunden) und damit ein erschertes 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 in Gewerbegebieten gelten besondere Auflagen in Bezug auf den Schallschutz

Weiteres Ziel der Konzeption ist die Sicherung der Wohnumfeldqualität der benachbarten Wohnstandorte. Auch hier spielen die vorgenannten Nutzungsausschlüsse eine wichtige Rolle. Bis heute ist der Übergang zwischen gewerblicher Nutzung auf der einen Seite und einer Wohnnutzung auf der anderen Seite aufgrund der Verträglichkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zum bestehenden Umfeld unproblematisch. Eine Änderung der gewerblichen Nutzungen in eine Art von Nutzungen, die ausdrücklich auch abends und nachts deutliche Auswirkungen auf die Umgebung mit sich bringen, kann u. a. die immissionsschutzrechtliche Situation negativ beeinflussen.

Neben diesen Zielen berücksichtigt der Bebauungsplan die Umsetzung der Gesamtkonzeption für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz im Plangebiet (siehe unten).

Große Teile des Plangebietes werden als Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« festgesetzt. Die nordöstlichen Bereiche sowie ein geringerer Flächenanteil im Süden werden als Gewerbegebiet, der an die Aachener Straße grenzende Streifen als Mischgebiet festgesetzt. Darüber hinaus werden die vorhandenen Verkehrsflächen entsprechend ihrer heutigen Dimensionierung planungsrechtlich gesichert.

Einzelhandel im Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West

Wesentliche Inhalte der im Kapitel 4.2 erläuterten Festsetzungen für das Plangebiet des Bebauungsplanes VII/A basieren auf der planerischen Gesamtkonzeption für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West, das zukünftig von den Bebauungsplänen VII/A, VII/B und VII/C abgedeckt wird. Planerische Zielvorstellung ist es dabei, diesen Bereich gezielt als funktional ergänzenden Sonderstandort der zentralen Versorgungsbereiche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in den festgesetzten Sonder- und Gewerbegebieten zu entwickeln. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Erkelenz sind daher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten generell ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Betriebe bezieht sich auf die Gewerbe- und Sondergebiete sowie die funktional hierzu gehörenden Mischgebiete im Plangebiet und folgt den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz.

Vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten besitzen einen passiven Bestandsschutz, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur in den festgesetzten Baugebieten SO 2 sowie MI 1 allgemein zulässig. Eine (auch geringfügige) Erweiterungsmöglichkeit (mittels einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO) würde aufgrund des Flächenanteils die Gebietscharakteristik bzw. Zweckbestimmung des Baugebietes nicht wahren und damit einerseits der städtebaulichen Zielsetzung für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz West mit dem Schwerpunkt von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten widersprechen. Andererseits würde hiermit die Zielvorstellung unterlaufen, im zentralen Versorgungsbereich »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« zentrenrelevante Hauptsortimente zu konzentrieren, um diesem Bereich gezielt zu schützen und zu stärken.

Die vorhandene Nahversorgungsfunktion des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz West soll gesichert werden. Das vorhandene quantitative Angebot im Bereich der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird als ausreichend bewertet, eine Entwicklung über den vorhandenen Bestand ist nicht erforderlich. Daher werden in den Sondergebieten mit entsprechenden Einzelhandelsbetrieben deren heutige Dimensionen über die Festsetzung von Baugrenzen planungsrechtlich abgesichert. Die entsprechenden Sondergebiete werden als SO 2 bezeichnet. Auch die Mischgebiete werden differenziert betrachtet: im vorderen schmalen Streifen entlang der Aachener Straße sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig (MI 1), wohingegen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen (MI 2) diese Nutzung unzulässig ist. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden auf diese Weise berücksichtigt. Eine weitere Entwicklung dieser Nutzung ist nicht erwünscht, so dass auch in den übrigen

Baugebieten des Plangebietes (Sondergebiete SO 1 sowie alle Gewerbegebiete) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten (Haupt)Sortimenten nicht zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind in den festgesetzten Baugebieten MI 1 und SO 2 allgemein zulässig. Die anderen Baugebiete weisen im Bestand keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf.

Die vorhandene Nahversorgungsfunktion des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz West wurde über die Festsetzungen abgesichert und vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auf diese Weise berücksichtigt.

In den Baugebieten MI 1 und SO 2 sind somit im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiterhin zulässig sind. Die festgesetzten überbaubaren Flächen lassen im Vergleich mit dem heutigen Bestand auch geringfügige bauliche Erweiterungen zu. Vor dem Hintergrund sind auch weiterhin Anpassungen der Einzelhandelsbetriebe zulässig. Unabhängig hiervon ist ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO nicht für Sondergebiete anzuwenden. In den festgesetzten Gewerbegebiete der Plangebiete gibt es dagegen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, so dass keine Notwendigkeit besteht, einen erweiterten Bestandsschutz festzusetzen.

Wirtschaftliche Nachteile sind im Zusammenhang mit dem weiterhin zulässigen vielfältigen Nutzungsspektrum – auch im Bereich des Einzelhandels – nicht zu erwarten. Der Ausschluss von Nutzungen umfasst nur einen Teilbereich des gesamten zulässigen Nutzungsspektrums, in allen Sondergebieten und Gewerbegebieten sowie Mischgebieten sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe zulässig, die keine zentrenrelevante Sortimente und außerhalb des Sondergebietes SO 2 auch keine nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen. Die Einschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente in einzelnen Baugebieten ist daher vor dem Hintergrund der Ziele des Bauleitplanes - Wahrung der Interessen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Schutz, die Förderung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches „innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich“ (Hauptzentrum) und Sicherung der Nahversorgung von Wohngebieten - zumutbar, da neben der mit Bestandsschutz versehenen ausgeübten Nutzung noch vielfältige gewerbliche Nutzungen auch von Einzelhandelsbetrieben zulässig sind. In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind auch branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente weiterhin zulässig. Im Unterschied zu der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation sind zukünftig in den Sondergebieten nach den Festsetzungen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO werden große Teile des Plangebietes als Sondergebiete (SO) – Großflächiger Einzelhandel – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus werden festgesetzt:

- Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO im Osten des Plangebietes;

- Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO im Nordosten sowie untergeordnet im Süden des Plangebietes.

4.2.1 Mischgebiete (MI)

In einem Mischgebiet stehen sich die Nutzungen des Wohnens und des Gewerbes, welches das Wohnen aufgrund seines ihm eigenen Störgrades nicht wesentlich stört, gleichberechtigt gegenüber. Die Festsetzung eines Mischgebietes verlangt nicht, dass die Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen vertreten sein müssen. In einem Mischgebiet kann gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in einem Baugebiet allgemein zulässigen Anlagen (ausnahmsweise) zulässig oder unzulässig sind, sowie dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes oder nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Mischgebiet sowie in den angrenzenden Wohngebieten zu verhindern, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, im Planbereich als unzulässig festgesetzt. Zu den sonstigen Gewerbebetrieben gehören u.a. auch Bordelle u. bordellartige Nutzungen. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u. a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows.

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. Betriebe mit Sexdarbietungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Tankstellen sind ausgeschlossen, da die hiermit einhergehenden Immissionen insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Mischgebiet sowie in den östlich angrenzenden Wohngebieten konfliktreich wären. Zudem ist das gestalterische Bild, das diese Nutzungen in der Regel nach sich ziehen, in diesem Teil des Plangebietes nicht erwünscht.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da insbesondere die spezifischen Flächenanforderungen dieser Nutzung für diesen Teil des Plangebietes nicht typisch sind.

Für die Feinsteuerung von Einzelhandelsbetrieben kann auf bestimmte Branchen (z.B. Einzelhandel) und Sortimentsgruppen (z.B. zentrenrelevante Sortimente) zurückgegriffen werden. Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen, sind damit Nutzungsunterarten und bilden Anlagentypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, die im Baugebiet als (ausnahmsweise) zulässig oder unzulässig erklärt werden können. Für die vorgenannte, über § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehende Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen werden besondere

städtebauliche Gründe vorausgesetzt. Da abgestellt auf das vorliegende Einzelhandelskonzept ein Angebot zentrenrelevanter Sortimente in den Baugebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit einer strukturprägenden Größenordnung geeignet ist, die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten städtebaulichen Ziele zu beeinträchtigen, liegt ein hinreichender Grund für die Ausdifferenzierung der Einzelhandelsnutzungen vor.

Die Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt gemäß den Ausführungen zu der planerischen Gesamtkonzeption für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West. Dementsprechend sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (Haupt)Sortimenten in den festgesetzten Mischgebieten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes generell nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auf mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche (siehe Sortimentslisten 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 und zudem das Plangebiet als Teilbereich des Gewerbe-/Sondergebietes West gemäß der planerischen Konzeption der Stadt Erkelenz explizit als Sonderstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Eigenständige Ladeneinheiten für die zulässigen Randsortimente sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Mischgebieten stellt sich differenziert dar: im vorderen schmaleren Streifen entlang der Aachener Straße sind diese zulässig (MI 1), wohingegen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen diese Nutzung unzulässig ist (M 2). Hiermit wird die vorhandene Situation berücksichtigt und Entwicklungsmöglichkeiten gesteuert.

Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind 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 Mischgebiet (MI) zulässig ist. Hiermit werden für entsprechende Betriebe sinnvolle und städtebaulich verträgliche Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.2.2 Gewerbegebiete (GE)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Verwaltungsgebäuden sowie auch 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 2007 erreicht.

Aus städtebaulichen Gründen werden gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Eiehygieneartikeln dienen, im Planbereich als unzulässig festgesetzt. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 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. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u. a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Im Bebauungsplan können einzelne dieser Nutzungen, die allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, als unzulässig festgesetzt werden. Städtebauliche Zielsetzung des Gewerbegebietes ist die Bereitstellung von attraktiven Grundstücken für die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe. Insbesondere soll die Nachfrage auch ortsansässiger Betriebe nach gut erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen gedeckt werden. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten würde die Erreichung des städtischen Ziels der Standortsicherung bestehender Betriebe und Ansiedlung neuer Betriebe auch im Hinblick auf den zuerzielenden Mietzins erschweren. Mit der Ansiedlung der vorgenannten Betriebe werden städtebaulich relevante negative Folgewirkungen ausgelöst. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Anlagen eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Dieser kann sich beispielsweise über die Außendarstellung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer eigenen Außendarstellung beeinträchtigt. Das für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnende Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird durch die Existenz dieser Betriebe verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird eindeutig erschwert. Neben der Standortsicherung für bestehende Betriebe würde auch die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes über Neuansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen im Bestand über die Verschlechterung der Gebietsqualität erschwert bzw. verhindert. 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. Betriebe mit Sexdarbietungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Um Immissionskonflikten mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung) zu verhindern, wird das Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes gemäß dem Abstandserlass

NRW (2007) gegliedert. Hiermit wird dem gewerblichen Bereich das größtmögliche Nutzungsspektrum eingeräumt, ohne dass der ausreichende Schutz der Wohnnutzung beeinträchtigt wird. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen nach der Nr. 1 – 199 der Abstandsklassen I bis VI unzulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Um den Gebietscharakter zu wahren und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind Wohnungen 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).

Die Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt gemäß den Ausführungen zu der planerischen Gesamtkonzeption für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West. 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 Sortimentslisten 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 und zudem das Plangebiet als Teilbereich des Gewerbe-/Sondergebietes West gemäß der planerischen Konzeption der Stadt Erkelenz explizit als Sonderstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Eigenständige Ladeneinheiten für die zulässigen Randsortimente sind nicht zulässig.

Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind 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.

4.2.3 Sondergebiete (SO)

Im Rahmen der Festsetzung der Sondergebiete in diesem Bebauungsplan erfolgt eine Differenzierung zwischen Sondergebiete SO 1 und Sondergebiete SO 2. Die Festsetzungen für diese Gebiete werden im Folgenden erläutert:

Sondergebiete SO 1

Die festgesetzten Sondergebiete dienen der Unterbringung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur in Erkelenz – auch im Sinne positiver Synergien für die Betriebe – sollen auch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den zentralen Versorgungsbereichen »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« und dem Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord insbesondere bestehende Agglomerationen (bzw. in der unmittelbaren Nähe bestehender Standorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote wie Standorte im Bereich des Gewerbe-/Sondergebietes West an. Hier soll eine Konzentration des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden, um aus städtebaulichen Gründen einen Angebotsschwerpunkt zu schaffen und (aus betriebswirtschaftlichen Gründen) Synergieeffekte für ansässige Einzelhandelsbetriebe zu generieren.

Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente (einschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente) sind je Betrieb bis zu einer Größenordnung von 10 % zulässig, deren Gesamtverkaufsfläche darf maximal aber 800 qm betragen. 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 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. GPK (Glas, Porzellan, Keramik)/ Haushaltswaren/Geschenkartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollen jedoch nur in begrenztem Umfang zugelassen werden. Eigenständige Ladeneinheiten für die zulässigen Randsortimente sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind in dem entsprechenden Sondergebiet betrieblichen Zwecken dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Sondergebiete SO 2

Die festgesetzten Sondergebiete SO 2 dienen zum Einen – wie auch die Sondergebiete SO 1 – der Unterbringung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Auf die obigen Ausführungen ist hierbei zu verweisen. Zum andern berücksichtigen die festgesetzten Sondergebiete SO 2 die Nahversorgungsfunktion des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz-West. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit

nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden über die Festsetzung von Baugrenzen in ihren heutigen Dimensionen planungsrechtlich abgesichert. Für diese Baugebiete gilt somit, dass im Erdgeschoss auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig sind. Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind je Betrieb bis zu einer Größenordnung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, deren Gesamtverkaufsfläche darf maximal aber 800 qm betragen. Eigenständige Ladeneinheiten für die zulässigen Randsortimente sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind in den entsprechenden Sondergebieten betrieblichen Zwecken dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig. Zur Erreichung einer ausgewogenen Nutzungsstruktur sind zudem nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

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 und orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten, welche die Baunutzungsverordnung bietet, sind für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele entbehrlich.

4.3.1 Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die bestehenden Gebäudestrukturen sowie mit Blick auf eine wünschenswerte Flexibilität bei zukünftigen Umbauten und Neubauten werden für das Gewerbegebiet sowie das Sondergebiet innerhalb des Plangebietes eine maximale Höhe in Bezug auf Normalhöhennull NHN festgesetzt, die in etwa einer Höhe der baulichen Anlage von 7,0 m entspricht. Die mittlere Höhe im Plangebiet liegt bei 98,5 m über NHN (Streuung von 99,7 im Südosten bis 97,3 im Nordwesten). Mit dieser Höhenbegrenzung ist gewährleistet, dass keine überdimensionierten Gebäude in der wichtigen Einfahrtssituation (Aachener Straße) entstehen und keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete stattfindet.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Analog zur Bestandssituation werden in den festgesetzten Mischgebieten maximal zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Eine zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse aus städtebaulichen Gründen ist nicht erforderlich. Für die Gewerbe- und Sondergebiete wird aufgrund der Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

4.3.3 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

4.4.1 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 > 50 m aufweisen.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an den bestehenden Strukturen und lässt eine hohe Flexibilität bei Erweiterungen bzw. Neubauten zu. Zudem wird ein angemessener Abstand zu den festgesetzten Verkehrsflächen gewährleistet. Vorhandene private Erschließungen werden berücksichtigt und sind auch zukünftig nicht überbaubar.

4.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Um die vorhandene private Erschließung in einigen Teilbereichen dauerhaft zu sichern, werden die entsprechenden Flächen als private Verkehrsflächen planungsrechtlich abgesichert.

4.6 Grünflächen

Die vorhandene öffentliche Grünfläche südlich der Antwerpener Straße wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

4.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Übergangsbereiche zwischen privaten Flächen und angrenzenden Verkehrsflächen sollen durch Baumanpflanzungen aufgewertet werden. Diese Festsetzung dient einerseits der Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet, schafft andererseits aber auch eine Einfassung der privaten

Grundstücke durch raumwirksame Elemente und dient der gestalterischen Aufwertung des Plangebietes.

4.8 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Zur Gewährleistung eines attraktiven Ortsbildes erfolgt eine Festsetzung von gestalterischen Vorgaben in Bezug auf Werbeanlagen in den festgesetzten Baugebieten. Darüber hinaus erfolgen weitergehende gestalterische Festsetzungen für Dächer und Fassaden in den Mischgebietsbereichen, die das Erscheinungsbild der Aachener Straße als wichtige Einfahrtssituation in die Stadt Erkelenz prägen, um auch hier ein ansprechendes Ortsbild zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden gewährleisten auch die Bewahrung der äußeren Erscheinung der »Neumühle« (nachrichtlich übernommenes Baudenkmal).

5. Verkehrserschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz stellen die Antwerpener Straße und die Aachener Straße dar, die das Plangebiet nördlich bzw. östlich tangieren. Eine weitergehende Erschließung im Plangebiet erfolgt über die Adam-Opel-Straße, die August-Horch-Straße sowie die Paul-Rüttchen-Straße. Daneben ergänzen einige private Straßen das öffentliche Erschließungsnetz: zwei Stichstraßen von der Adam-Opel-Straße sowie die Verbindung von der August-Horch-Straße zur Aachener Straße. Ein großer Teil der öffentlichen Straßen im Plangebiet sind mit separaten Fußwegen ausgestattet. Der ruhende Verkehr wird weitgehend auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht, daneben bieten auch die öffentlichen Straßen in Teilbereichen öffentliche Parkplätze. Haltestellen des ÖPNV befinden sich auf der Antwerpener Straße und der Aachener Straße.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, und Gasversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Gleiches gilt für die Entwässerung.

7. Umweltbelange

7.1. Immissionsschutz

Maßgebliche Lärmquellen im Plangebiet sind – neben dem Straßenverkehr – Emissionen der Stellplatzanlagen sowie der Gewerbebetriebe. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt worden. Darüber hinaus werden die Gewerbegebiete aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes nach Abstandserlass NRW 2007 gegliedert und für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten gelten entsprechende Auflagen (vgl. Kapitel 4.2). Angesichts der Bestandssituation wird vor diesem Hintergrund ein weitergehender Steuerungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht als erforderlich erachtet.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Es sind Anpflanzungen im Übergangsbereich zwischen privaten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen vorgesehen. Hierdurch wird eine teilweise Durchgrünung zwischen dem öffentlichen und privaten Bereich im Planbereich geschaffen und wichtige Schatten- und Kühlflächen für das Kleinklima geschaffen, die einen teilweisen Ausgleich zu den großen Parkflächen darstellen, die sich gerade in den Sommermonaten stark aufheizen und das Kleinklima prägen. Baumpflanzungen entlang dieser Flächen, oder entlang der Straßenflächen können hier mit geringen Mitteln deutliche Verbesserungen bewirken.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen. Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach derzeitigem Stand liegt das Plangebiet außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

7.4 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.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Auf Grundlage von Recherchen der Unteren Bodenschutzbehörde/Altlasten des Kreises Heinsberg sind folgende Adressen mit Gewerbebetrieben im Plangebiet im Altlast-Verdachtsflächenkataster enthalten:

- August-Horch-Straße 5, ehemaliger Kfz-Handel und Werkstatt
- Aachener Straße 77, ehemalige Tankstelle und Autohandel

Es wird empfohlen, vor einer Nutzungsänderung bzw. einem Eigentümerwechsel durch einen unabhängigen Gutachter mittels historischer Recherchen das Kontaminationspotenzial abschätzen zu lassen bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

7.6 Kampfmittelfunde

Für das Plangebiet liegt nachfolgende Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 02.09.2010, Az.: 22.5-3-5370004-105/10 des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)/Luftbildauswertung vor: »Die Auswertung des o. g. Bereiches war möglich. Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Zusätzlich liegen mir Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch) vor. Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden 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. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beigefügten Merkblatt zu entnehmen.«

Auf das Merkblatt für das Einbringen von »Sondierbohrungen« im Regierungsbezirk Köln wird verwiesen.

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

7.7. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Fachgutachten, der umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen sowie die geplanten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen.

Für die einzelnen Schutzgüter sind durch das Vorhaben im Wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Mensch

Die Nähe von Gewerbe und Wohnen beinhaltet grundsätzlich das Potenzial, nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion des Menschen zu erzeugen. Hierbei ist insbesondere auf mögliche Emissionen von Gewerbebetrieben hinzuweisen. Um dieses zu vermeiden, erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete gemäß NRW-Abstandsliste. Darüber hinaus können auch bestimmte, in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion ausüben. Beispielhaft zu nennen sind hierbei Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten. Diese Betriebe können einen Trading-down-Prozess einleiten, der sich auch nachteilig auf die Umgebung auswirken kann. Um dieses zu verhindern, werden entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten gelten besondere Auflagen in Bezug auf den Schallschutz.

Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet hat im heutigen Zustand durch die bauliche Inanspruchnahme und den hohen Versiegelungsgrad nur eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Die Bebauungsplanfestsetzungen lassen keine Baurechte zu, die über das heute zulässige Maß hinausgehen. Daher sind keine Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere festzustellen. Neuanpflanzungen von großkronigen Laubbäumen sind im Übergangsbereich von privaten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen vorgesehen.

Schutzgut Boden

In Folge der vorhandenen Bebauung und eines hohen Versiegelungsgrades sind die natürliche Bodenfunktion und der Wasserhaushalt im Plangebiet schon heute stark beeinträchtigt. Durch die Planungen sind keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten. Bei den Bereichen des Plangebietes, die im Altlast-Verdachtsflächenkataster enthalten sind, wird empfohlen, vor einer Nutzungsänderung bzw. einem Eigentümerwechsel das Kontaminationspotenzial durch einen unabhängigen Gutachter mittels historischer Recherchen abschätzen zu lassen bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Schutzgut Wasser

In Folge der Planung wird sich der Versiegelungsgrad nicht verändern. Überschwemmungs- bzw. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Wasser als Schutzgut wird durch die Umsetzung des B-Plans nicht beeinträchtigt, da keine Überschwemmungs- bzw. Trinkwasserschutzgebiete vorkommen bzw. angrenzen. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. In Bezug auf mögliche Bodenbewegungen infolge des ehemaligen Steinkohlebergbaus sowie Änderungen der Grundwasserflurabstände infolge der Braunkohletagebaue wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch den heute schon vorhandenen hohen Versiegelungsgrad ist nicht damit zu rechnen, dass weitere Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Acker, Grünland, Brachen, Gebüsche) verloren gehen können. Daher sind für das

Schutzgut Luft und Klima keine Auswirkungen zu erwarten. Wasser als Schutzgut wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da keine Überschwemmungs- bzw. Trinkwasserschutzgebiete vorkommen bzw. angrenzen. Durch die in den Festsetzungen verankerten Pflanzgebote kann allerdings für das Kleinklima eine Verbesserung in dem Sinne erreicht werden, als dass durch die Bäume wichtige Schattenplätze im Sommer entstehen, welche das Temperaturniveau senken, eine Filterwirkung für Staub und eine Rückhaltung von Feuchtigkeit erreicht wird.

Schutzgut Ortsbild und Landschaftsbild

Grundsätzlich beinhaltet insbesondere die Bebauung/Nutzung in Gewerbegebieten das Potenzial, nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild auszuüben. Zu verweisen ist hierbei einerseits auf Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten. Diese Betriebe weisen in der Regel eine ortsbildabträgliche Gestaltung auf, die einen Trading-down-Prozess einleiten kann. Um entsprechende Prozesse zu unterbinden, werden diese Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Andererseits kann auch die Höhenentwicklung gewerblicher Gebäude das Ortsbild beeinträchtigen. Daher erfolgt eine Begrenzung der Gebäudehöhen in den Gewerbe- und Sondergebieten. Außerdem erfolgen Regelungen zur Steuerung der Werbeanlagen in den Baugebieten sowie zur Gestaltung der Fassaden und Dächer in Teilen der Mischgebiete.

Unabhängig hiervon kann sich in Folge der Planung eine Änderung der Nutzungsstruktur ergeben, die sich jedoch nur unwesentlich auf das Ortsbild auswirken wird. Es besteht jedoch die Chance, dass einige der großflächigen Stellplatzanlagen in ansprechendere Nutzungsstrukturen umgewandelt werden.

Neuanpflanzungen von großkronigen Laubbäumen sollen neue Raumkanten im Übergangsbereich von privaten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen ausbilden und zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Folge der Planung kann sich eine sukzessive Umstrukturierung des Gebäudebestandes innerhalb des Plangebietes ergeben. Das vorhandene Baudenkmal »Neumühle« wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Das vorhandene Baudenkmal »Neumühle« wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, die auch den Bereich dieses Baudenkmales umfassen, gewährleisten die Bewahrung des äußeren Erscheinungsbildes der »Neumühle«.

9. Nachrichtliche Übernahmen

In Bezug auf das Denkmal »Neumühle« ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen.

10. Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau, sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Kampfmittel

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

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen der Verwirklichung

11.1 Bodenordnende Maßnahmen/Enteignung

Mit der Umsetzung der planerischen Intention dieses Bebauungsplanes sind weitergehende bodenordnende Maßnahmen/Enteignung nicht erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist Grunderwerb für öffentliche Zwecke benötigte Flächen lediglich im Bereich bestehender Erschließungsanlagen in geringfügigen Umfang erforderlich.

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 an Wert 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 sind für die Stadt Erkelenz keine weiteren Kosten verbunden.

13. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 9,7 ha. Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa-Werte):

Gesamtfläche Plangebiet	9,7 ha	= 100,0 %
davon:		
Mischgebiete	1,3 ha	ca. 13,4 %
Gewerbegebiete	2,1 ha	ca. 21,6 %
Sondergebiete	5,3 ha	ca. 54,6 %
Verkehrsflächen	0,9 ha	ca. 9,3 %
Grünflächen	0,1 ha	ca. 1,1 %

Erkelenz, im September 2011