



# Stadt Erkelenz

## Bebauungsplan Nr. VII/B

»Neumühle«

Erkelenz-Mitte

## Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Ziel der Bauleitplanung
2. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
5. Überwachung der Umwelteinwirkungen (Monitoring)

### 1. Planungsanlass und Ziel der Bauleitplanung

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 Entwicklungspotentiales berücksichtigt.

### 2. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 03.06.2008 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VII/B »Neumühle« aufzustellen.

#### *Frühzeitiges Beteiligungsverfahren*

Am 10.08.2010 erfolgte die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. VII/B »Neumühle« verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit erfolgten nicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2010. Insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, von denen sich 7 äußerten, dass sie keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen zu dem Planungsvorhaben vorzutragen hätten. Dagegen wurden 3 abwägungsrelevante Stellungnahmen hinsichtlich Altlasten, Grundwasserabsenkungen durch Sumpfungsmaßnahmen und einer Landstraße eingereicht.

### *Auslegung*

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 13.07.2011 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VII/B »Neumühle« mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. In der Zeit vom 01.08.2011 bis 02.09.2011 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme eingereicht, die sich auf Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Warensortimenten bezog.

Insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben. Eine abwägungsrelevante Stellungnahme wurde eingereicht. In dieser Stellungnahme wurde angeregt, den bestehenden Einzelhandelsbetrieben einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zu gewähren.

Der Bebauungsplan Nr. VII/B »Neumühle« ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 05.10.2011 als Satzung beschlossen worden.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### *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 dies zu vermeiden, erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete gemäß 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. In Folge der Planungen sind daher 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 Luft und Klima*

Durch den heute schon vorhandenen 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. 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 Baudenkmal »Neumühle« wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Angesichts der Planung im Bestand und der städtebaulichen Zielsetzung, die in erster Linie darin besteht, einzelne Nutzungen zu steuern, gibt es grundsätzlich keine Varianten zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets. Sofern die Planung unterbleibt, werden aber die übergeordneten, gesamtstädtischen Ziele des Bebauungsplanes – Schutz und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – nicht erreicht werden.

#### **5. Überwachung der Umwelteinwirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im vorliegenden Fall wird empfohlen, die Einhaltung der im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen insbesondere durch die Bauordnung in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren.

Erkelenz im Oktober 2011