

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Bebauungsplan Nr. VIII/4 »Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd« der Stadt Erkelenz

Datum: 9. Januar 2018

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 1. März 2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VIII/4 »Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd«, Erkelenz-Mitte aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte und umfasst die Flächen eines bestehenden Gewerbestandortes in einer Größenordnung von rund 11,2 ha.

2. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung am 1. März 2016 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/4 »Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd«, Erkelenz-Mitte. Dieser umfasst den gewerblich sowie als Grünfläche genutzten Bereich südlich der Wohngebiete Commerdener Höhe/Jean-Monnet-Straße zwischen Aachener Straße, B57/Heerstraße, A 46 sowie der Gewerbestraße Süd in Verlängerung der Straße Am Schneller. Damit werden Teilbereich der folgenden Bebauungspläne überplant: VIII/1 »Schneller Südwest« sowie 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII/1 »Schneller-Südwest«, VII/3 »Neumühle« für einen schmalen Streifen im westlichen Plangebietsabschluss und VIII/2 »Schneller-Südost« für einen Bereich im östlichen Plangebiet. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 18 vom 09. September 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vom 1. März 2016 wurde auch der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Unterrichtung zum Bebauungsplan Nr. VIII/4 am 20. September 2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB am 19. August 2016 schriftlich gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen.

In der Sitzung des Rates der Stadt Erkelenz am 21. Dezember 2016 wurde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen offen zu legen. Die Offenlage erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Erkelenz vom 5. Mai 2017 in der Zeit vom 15. Mai 2017 bis einschließlich 16. Juni 2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. Mai 2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Die geplanten Nutzungen ließen sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln. Eine gesonderte Beteiligung der Regionalplanungsbehörde gemäß § 34 Abs. 5 LPlG war damit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erkelenz am 4. Oktober 2017 beschlossen und am 13. Oktober 2017 im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Erkelenz ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

3. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Folgenden wird erläutert, welche zentralen Themen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt worden sind, und wie die Ergebnisse in dem Bebauungsplan berücksichtigt worden sind.

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ging eine schriftliche Stellungnahme eines anliegenden Einzelhandelsbetriebes ein.

In dem Schreiben wird um eine Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen für den Einzelhandelsbetrieb gebeten und die im Bebauungsplan festgesetzte Fremdkörperfestsetzung ohne eine Zusicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb abgelehnt.

Durch diese Fremdkörperfestsetzung wird dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt, der über den passiven Bestandsschutz hinausreicht und eine Entwicklung innerhalb der heutigen Grenzen zulässt. Damit wird dem vorhandenen Betrieb ein erforderlicher Spielraum in der weiteren Betriebsausführung zugestanden, um hierdurch die Nahversorgung in den nördlich angrenzenden Wohngebieten zu sichern.

Eine Erweiterungsmöglichkeit würde aufgrund des Flächenanteils die Gebietscharakteristik bzw. Zweckbestimmung des Baugebietes nicht wahren und damit der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet mit dem Schwerpunkt von "gewerbegebietstypischen Nutzungen" widersprechen und zudem mögliche Entwicklungsperspektiven für zentrale Standorte – insbesondere die Lebensmittelversorgung im Hauptzentrum – aufgrund der bereits angespannten Angebotssituation einschränken und den zentralen Versorgungsbereich »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« somit potenziell schwächen.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgungsbetriebes in der Gewerbestraße Süd entspricht somit nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Erkelenz. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen, der Einwendung jedoch nicht gefolgt. Im Ergebnis wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/4 unter Abwägung der verschiedenen betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin für angemessen, planerisch sinnvoll und nachbarverträglich gehalten. Eine Verletzung der Belange des Einwenders wird nicht gesehen. In der Gesamtschau werden die Anregungen und Bedenken des Einwenders insgesamt zurückgewiesen. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.

3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen fünf Stellungnahmen ein.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld weist darauf hin, dass das Plangebiet sich innerhalb der Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone der BAB 46 befindet und »Allgemeine Forderungen« zu berücksichtigen sind. Für bestehende Gebäude, innerhalb dieser Flächen, wird seitens des Landesbetriebes vorausgesetzt, dass die hierfür notwendige Ausnahmegenehmigung erteilt wurde. Weitere Abweichungen von den Bestimmungen des Fernstraßengesetzes bedürfen einer Einzelprüfung und Einzelentscheidung durch die

Straßenbauverwaltung. Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis ist aufgenommen.

Des Weiteren führt der Landesbetrieb aus, dass deutliche Verkehrserhöhungen durch neue Betriebe nicht zulasten der Verkehrsqualität oder zu Leistungsfähigkeitsdefiziten erfolgen dürfen oder alternativ die Knotenpunkte ausgebaut werden müssen. Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdenden Maßnahmen bezgl. der Schadstoffausbreitung entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Belange des Trägers werden vollumfänglich berücksichtigt.

In einer weiteren Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, hier die Regionalniederlassung Niederrhein, Außenstelle Wesel wird darüber hinaus auf freizuhaltende Sichtdreiecke zur B 57, weitere Beschränkungen in den Anbauverbotszonen (erteilte Genehmigungen gelten nicht für Ersatzbauten) sowie Beschränkungen von Werbeanlagen hingewiesen. Im Planbereich sind keine notwendigen Sichtdreiecke der Bundesstraße 57 betroffen und die weiteren Regelungen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde/Altlasten der Kreisverwaltung Heinsberg werden gegen den Bebauungsplan vorsorglich Bedenken erhoben, da die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Erkundungen über Altstandorte innerhalb der gesetzten Frist nicht möglich ist. Die Bedenken der Unteren Bodenschutzbehörde/Altlasten werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan erneut thematisiert.

Laut den Ausführungen der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet über verschiedenen Bergwerksfeldern. Dadurch kann es aufgrund des zu erwartenden Grundwasseranstieges zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen und hier Schäden verursachen. Zudem ist das Plangebiet von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Hinweise zu den Auswirkungen der ehemaligen und laufenden Bergbautätigkeiten und deren Auswirkungen auf den Baugrund sind bezüglich des Braunkohletagebaus bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten und werden um die möglichen Auswirkungen des Steinkohlebergbaus erweitert.

Eine Stellungnahme der Deutschen Bahn AG bezieht sich auf die Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach, die vom Plangebiet mehr als 800 m entfernt liegt. Die Stellungnahme besitzt für das Bebauungsplanverfahren darüber hinaus keine Relevanz.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen drei Stellungnahmen ein.

Die untere Bodenschutzbehörde der Kreisverwaltung Heinsberg weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes Informationen über Altbetriebe vorliegen, die aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit altlastenverdächtig sein können. Diese basieren auf der Auswertung eines Verzeichnisses, dessen Informationen vor Aufnahme in ein Altlastenkataster verifiziert werden müssen. Dabei ist insbesondere den Eigentümern die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Prüfung aller Verdachtsflächen innerhalb der Beteiligungsfristen nicht möglich, vier verdächtige Altbetriebe werden nachrichtlich mitgeteilt. Im Rahmen von Umbau-, Abbruch-, Neubaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen auf diesen wird um eine erneute Beteiligung gebeten. Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Heinsberg – untere Bodenschutzbehörde – wurde geprüft, der weitere Umgang mit den Informationen mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Ein konkreter Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor, ein Handlungsbedarf bezüglich des Bauleitplanverfahrens

besteht nicht. Dennoch nimmt der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf.

Das Gesundheitsamt und das Amt für Bauen und Wohnen, Immission und Brandschutz des Kreises Heinsberg weist auf verschiedene brandschutzrechtliche Anforderungen hin. Diese werden zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksregierung Arnsberg bittet um Korrektur des vorhandenen Hinweises auf der Planurkunde zu Grundwasserständen und Bodenbewegungen. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bittet um Aufnahme eines Hinweises auf der Planurkunde. Auch dieser Stellungnahme wird gefolgt.

4. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Eine Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurde in Form einer Konfliktanalyse vollzogen und in einem Umweltbericht zusammengestellt. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden in der Umweltprüfung bei den folgenden Schutzgütern festgestellt:

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch beinhalten potenziell eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes bestehender Wohngebiete in der Nachbarschaft des Plangebietes. Hierbei ist insbesondere auf mögliche Emissionen von Gewerbebetrieben hinzuweisen, die sich aber gleichartig zum Vorläuferplan darstellen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung nur marginale Einflüsse erkennbar sind, die über das Maß der bisher zulässigen Einflüsse hinausgehen.

Um auch in der Zukunft immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den Gewerbegebieten und den Wohnnutzungen zu vermeiden, erfolgt eine moderne Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandsliste 2007. Darüber hinaus werden bestimmte, in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen, die geeignet sind nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auszuüben aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. 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. Die Auswirkungen auf das Schutzgut wurden daher als »gering« bewertet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Artenschutzrechtliche Belange / planungsrelevante Arten

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. Die Auswirkungen auf das Schutzgut wurden daher als »gering« bewertet.

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. Die Auswirkungen auf das Schutzgut wurden daher als »gering« bewertet.

Schutzgut Wasser

In Folge der Planung wird sich der Versiegelungsgrad nicht verändern. Überschwemmungs- bzw. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen, sodass das Schutzgut Wasser auch hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. In Bezug auf mögliche Änderungen der Grundwasserflurabstände infolge der Braunkohletagebaue wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut wurden daher als »gering« bewertet.

Schutzgut Klima/Luft

Durch den heute schon vorhandenen Versiegelungsgrad ist nicht damit zu rechnen, dass weitere Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Acker, Grünland, Brachen, Gebüsche) verloren gehen. Daher sind für das Schutzgut Luft und Klima keine Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut wurden daher als »gering« bewertet.

Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

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 Tradingdown-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.

Unabhängig hiervon kann sich in Folge der Planung eine Änderung der Nutzungsstruktur ergeben, die sich jedoch nur unwesentlich auf das Ortsbild auswirken wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut wurden daher als »gering« bewertet.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In Folge der Planung kann sich eine sukzessive Umstrukturierung des Gebäudebestandes innerhalb des Plangebietes ergeben. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen relevanten Beeinträchtigungen führen, sind im Bestand nicht feststellbar. Auch aus der Planung ergeben sich keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IN DER ABWÄGUNG

Nachteilige Beeinträchtigungen der Umwelt gehen grundsätzlich von der Versiegelung neuer Flächen aus. Die Umweltbelange werden in der Abwägung insofern berücksichtigt, dass der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte ermöglicht, die über das bisher zulässige Maß hinausreichen.

Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft werden nicht beansprucht. Bezogen auf die übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen Konfliktpotenziale zu erwarten. Zudem sind im Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen, welche die gewerblichen Betriebe künftig hinsichtlich der zulässigen Emissionen einschränken. Dabei werden die gewerblichen Bauflächen gemäß Abstandserlass NRW gegliedert, um die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete vor heranrückenden Immissionen zu schützen.

6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes VIII/4 um eine Überplanung des Bestandes handelt, bieten sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, um die verfolgten Ziele des Bebauungsplanes zu erreichen. Die Festsetzungen entsprechen zudem im Wesentlichen den im Bestand vorhandenen Baurechten.

7. SATZUNGSBESCHLUSS/INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. VIII/4 » Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd« wurde gem. § 10 BauGB i.V.m. § 41 GO NRW vom Rat der Stadt Erkelenz am 4. Oktober 2017 beschlossen, die Begründung wurde gebilligt. Am 13. Oktober 2017 wurde der Bebauungsplan im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Erkelenz ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. VIII/4 » Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd« ist somit rechtskräftig.