



STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.07/D

Bebauungsplan Nr. VII/D

»Carl-Benz-Straße Süd«

Erkelenz-Mitte

Begründung

Teil 1:

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

Teil 2:

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/D

»Carl-Benz-Straße Süd«

Erkelenz-Mitte

Begründung

Teil 1:

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

Teil 2:

Umweltbericht

Bearbeitung im Auftrag der Jessen Baugesellschaft mbH & Co. KG:

Norbert Post - Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH 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	3
2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
3. Situation im Planungsbereich	3
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	
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	13
4.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption und verkehrliche Erschließung	
4.2 Art der baulichen Nutzung	
4.3 Maß der baulichen Nutzung	
4.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke	
4.5 Verkehrsflächen	
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
4.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
4.8 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW	
5. Untersuchung der Verkehrsauswirkungen	20
6. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eine Bau- und Gartenmarkes und weiterer Fachmarktnutzungen	24
7. Ver- und Entsorgung	28
8. Umweltbelange	29
8.1 Schutzgut Mensch	
8.2 Schutzgüter Fauna und Flora	
8.3 Schutzgüter Boden und Wasser	
8.4 Schutzgüter Klima und Luft	
8.5 Schutzgut Ort- und Landschaftsbild	
8.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	
8.7 Wechselwirkungen	
8.8 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen	
9. Sonstiges	33
9.1 Immissionsschutz	
9.2 Bodendenkmalschutz	
9.3 Altlasten und Kampfmittelfunde	
9.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	
10. Nachrichtliche Übernahmen	37
11. Hinweise	37
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen der Verwirklichung	37
11.1 Bodenordnende Maßnahmen/Enteignung	
13. Kosten	37
14. Flächenbilanzierung	38

Anhang: Abstandsliste NRW 2007

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/D (Plangebiet) befindet sich am süd-westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte und umfasst eine Fläche zwischen Aachener Straße, Heerstraße (B 57), Paul-Rüttchen-Straße und Carl-Benz-Straße in der Gemarkung Erkelenz, Flur 72 und 26. Der Bebauungsplan Nr. VII/D umfasst einen Teil des bisherigen Bebauungsplanes VII/3. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,1 ha.

2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. VII/D dient einer Neudefinition der städtebaulichen Ziele gemäß der heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen. Für das ehemalige Zentrallager der REWE-Zentral AG sowie für angrenzende Flächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um hier zeitgemäße und abgestimmte Nachnutzungen zu ermöglichen, die sich mit der angrenzenden Wohnbebauung vereinbaren lassen. In den festgesetzten Sonder- und Gewerbegebieten ist unter anderem die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes, eines Möbelmarktes sowie weiterer Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe geplant.

Die Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz sind zu berücksichtigen. Ziel der Planung für den Standort ist, die Einzelhandelsentwicklung zukunfts- und rechtssicher zu steuern und insbesondere Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschießen, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe jedoch zuzulassen.

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 Landesentwicklungsplan – Teilplan großflächiger Einzelhandel

Seit Juli 2013 ist der vom Land NRW beschlossene Landesentwicklungsplan – Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft. Er enthält Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die folgenden Ziele bzw. Grundsätze sind für den Bebauungsplan bedeutsam und zu beachten:

Ziel 1 – Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

»Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.«

Die festgesetzten Sondergebiete des Bebauungsplanes befinden sich laut rechtskräftigen Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.

Das Verfahren gemäß 34 LPIG NRW zur Änderung des entsprechenden Flächennutzungsplanes im Bereich Erkelenz-Mitte (SO Großflächiger Einzelhandel) wurde durchgeführt. Mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 09.12.2010 und 20.02.2015 wurde die Anpassung an die Ziele der Raumordnung erklärt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung „SO – großflächiger Einzelhandel“ bereits zu differenzieren, neben der Nennung nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente ist auch die Angabe der Verkaufsflächenobergrenzen erforderlich. Somit steht das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Ziel 2 – Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

»Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.«

Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder innerhalb eines Nahversorgungszentrums. In den festgesetzten Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sind ausschließlich nicht-zentrenrelevante Kernsortimente zulässig.

Ziel 3 Beeinträchtungsverbot

»Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.«

In den festgesetzten Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sind ausschließlich nicht-zentrenrelevante Kernsortimente zulässig. Darüber hinaus wird der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente planungsrechtlich eingeschränkt (siehe unten). Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde ist demnach ausgeschlossen.

Grundsatz 4 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

»Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.«

Der Planumsatz überschreitet die projektbezogene Kaufkraft in der Stadt Erkelenz in keinem der projektierten Sortimente. Somit wird dieser Grundsatz insgesamt und auch hinsichtlich einzelner Sortimentsgruppen eingehalten.

Ziel 5 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

»Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.«

Die zentrenrelevanten Randsortimente belaufen sich beim Planvorhaben (Bau- und Gartenmarkt, Möbel-Mitnahmemarkt) auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Das vorgesehene landesplanerische Ziel zur Beschränkung der Randsortimente wird somit eingehalten.

Grundsatz 6 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

»Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.«

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente liegt beim Gesamtvorhaben mit max. 2.050 qm deutlich unterhalb der Obergrenze von 2.500 qm Verkaufsfläche.

3.1.2 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) und der südliche Teil als »Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen« (GIB) ausgewiesen.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Nördlich angrenzende Flächen sind als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt, im Westen Wohnbauflächen (W) sowie (südwestlich) ein Grünstreifen und weiter südlich Verkehrsflächen sowie landwirtschaftliche Flächen. Im Osten sowie im Süden sind gewerbliche Bauflächen (G), im Nordosten Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die Aachener Straße ist als eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Zukünftig soll der nördliche Teil des Plangebietes als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt werden. Im Süden werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Eine Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Köln ist diesbezüglich erfolgt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz

Bebauungsplan

Das Plangebiet wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan VII/3 »Neumühle« abgedeckt. Dieser trat am 21. Februar 1974 in Kraft und beinhaltet folgende Festsetzungen:

- nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet, GRZ 0,8, GFZ 2,0, zwei bis fünf Geschosse in einem nord-südlich entlang der Aachener Straße verlaufenden Streifen von etwa 70 m im Osten,
- Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkung, GRZ 0,8, GFZ 1,6, zwei bis drei Geschosse westlich daran anschließend in einem Streifen von 60 m im nördlichen Bereich und bis zu 170 m im südlichen Bereich,
- nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet am westlichen Rand, GRZ 0,8, GFZ 1,6, zwei bis drei Geschosse wiederum westlich anschließend in einem Streifen von etwa 65 m, der am Ende der Paul-Rüttchen-Straße in Richtung der Heerstraße (B 57) abknickt,
- allgemeine Wohngebiete, GRZ 0,4, GFZ 0,8, in maximal zweigeschossiger Bauweise in der westlichen Ecke des Bebauungsplanes zwischen Paul-Rüttchen-Straße und Heerstraße (B 57) (etwa 1/3 der Gesamtfläche),
- eine Grünfläche mit Zweckbestimmung »Parkanlage«, die einen Fuß- und Radweg enthält, an der süd-westlichen Kante, abschließend zur Heerstraße (B 57),
- die Carl-Benz-Straße, die Paul-Rüttchen-Straße sowie weitere Erschließungs- und Sammelstraßen für die Wohn- und Gewerbegebiet.

Relevant sind des Weiteren folgende Änderungen dieses Planes:

- 1 Änderung, Rechtskraft am 11. November 1976. Hiermit wurden die Gewerbenutzungen nördlich der Carl-Benz-Straße sowie in einem Streifen von etwa 30 m südlich der Straße neu geregelt. Neu hinzu kam eine mischgenutzte Fläche in der nord-östlichen Planecke sowie kleinere Anpassungen im Maß der baulichen Nutzung auf den gewerblichen Flächen. Daneben wurde durch die erste Änderung die Möglichkeit geschaffen die Carl-Benz-Straße auf die Aachener Straße zu führen.

- 4. Änderung, Rechtskraft am 23. März 1985. Dieser Plan umfasst den Ausbau der Carl-Benz-Straße und die Anpassung an aktuelle verkehrliche Erfordernisse.
- 7. Änderung, Rechtskraft am 13. April 2006. Diese Planänderung umfasst den gewerblichen Bereich westlich der Paul-Rüttchen-Straße sowie die Wohnbebauung südlich der Rudolf-Diesel-Straße. Neben der Gliederung des Gewerbes zum Schutz der Wohnbebauung wird auch der südliche Abschluss der Paul-Rüttchen-Straße festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. VII/D sind die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes sowie seiner Änderungen auf den Flächen der Neuaufstellung 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 sowie des Gewerbegebiet/Sondergebietes Erkelenz-Süd als nicht-integrierte Einzelhandelslage herausstellt. Die partielle Fortschreibung des Konzeptes vom Januar 2011 ist am 2. Februar 2011 vom Rat der Stadt Erkelenz beschlossen worden.

Hiernach bildet das existierende Gewerbegebiet auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. VII/D entlang der Aachener Straße eine südliche Ergänzungsfläche zum Gewerbe- und Sondergebiet Erkelenz-West. Die Fläche schließt jedoch auch an an das Gewerbe- und Sondergebiet Erkelenz-Süd an, dass heute durch gewerbliche Nutzungen sowie vereinzelte Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage bestimmt wird.

Folgende Grundsätze stellen die Grundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Erkelenz dar und sind dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz als wörtliches Zitat (z.T. sinngemäß gekürzt) entnommen:

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 wohnungsnahe 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 vorhabenspezifischen 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 den Standort Aachener Straße/Carl-Benz-Straße Süd

Des Weiteren entwickelt das Einzelhandels- und Zentrengutachten der Stadt Erkelenz folgende Zielvorstellung zum vorliegenden Standort, das ebenfalls als wörtliches Zitat (z.T. sinngemäß gekürzt) dargestellt werden soll und den Zielvorstellungen zum unmittelbar im Norden angrenzenden Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West entnommen wurde:

Zukünftig soll eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den Bereich des Gewerbegebietes / Sondergebietes Erkelenz-West angestrebt werden, um eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes zu verhindern und gleichzeitig Synergieeffekte für Einzelhandelsbetriebe zu generieren. Der Standortbereich Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West fungiert somit zukünftig als funktional ergänzender Sonderstandort der zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten. 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. Jedoch reicht das Angebot in seiner Dimensionierung deutlich über diese Funktion hinaus. Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum Hauptgeschäftszentrum, aber auch dem Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord ist eine Weiterentwicklung über den genehmigten Bestand hinaus daher restriktiv zu behandeln. Dies gilt gleichermaßen für zentrenrelevante wie für nahversorgungsrelevante Angebote. Dies bedeutet, dass im Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West zukünftig keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (unabhängig von der Größenordnung) stattfinden sollte.

Um diese Entwicklung zu forcieren, sollte dieser Standortbereich bauplanungsrechtlich gesichert werden. Somit kann die Neuaufstellung der Bebauungspläne VII/A, B und C empfohlen werden.

Für größere Neuansiedlungen oder Verlagerungen ist auch eine zusätzliche Nutzung des im Süden angrenzenden Grundstücks (Logistikzentrum) an der Aache-

ner Straße denkbar. Allerdings sollten, sofern sich eine mögliche Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe abzeichnet, auch hier im gültigen Bereich des Bebauungsplanes VII/3 und seiner Änderungen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten und weitere zentrenrelevante Nutzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens einschl. der o.g. Ergänzung wurden bei den textlichen Festsetzungen in den festgesetzten Gewerbe- und Sondergebieten berücksichtigt.

3.5 Rahmenbedingungen

Plangebiet

Das Plangebiet ist heute insbesondere durch den ehemaligen Standort eines Logistikzentrums/Zentrallagers der REWE-Zentral AG geprägt. Das Gebäude erstreckt sich entlang der Aachener Straße zwischen der Carl-Benz-Straße und der Verlängerung der Gewerbestraße Süd, über die die Haupteinschließung des Gebäudes sichergestellt wurde. An das künftig vollständig abzureißende/zurückzubauende Gebäude schließen sich Erschließungsanlagen an. Von den rund 7,1 ha Gesamtfläche sind hierdurch etwa 3,9 ha versiegelt.

Das übrige Plangebiet wurde bis zuletzt als Ackerflächen mit schmalen Rasenstreifen verwendet. Das vorhandene Gebäude bzw. die Erschließungsanlagen werden teilweise durch eine Grasflur mit vereinzelt Sträuchern eingefriedet. Der ehemalige Eingangsbereich des Gebäudes ist zudem mit einigen kleineren Nadelgehölzen bepflanzt.

Entlang des südwestlichen Rands, außerhalb und innerhalb des Plangebietes, existiert eine Grünanlage. Dieser Grünstreifen wurde im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. VII/3 »Neumühle« durch die Festsetzung einer Grünfläche gesichert und ist mit einem Weg sowie Baumgruppen angelegt. Ein Teil der Fläche liegt auf privatem Grund.

Im Südosten der Bebauungsplanfläche existiert ein Regenrückhaltebecken von rund 20 m Breite und 40 m Länge.

Umgebung

Das Plangebiet ist fast durchgängig von Verkehrsflächen bzw. Straßen sowie straßenbegleitenden Grünstreifen umgeben. Die weitere Umgebung wird im Norden und Süden durch gewerbliche Nutzungen geprägt – im Südosten liegt ein Lebensmitteldiscounter. Im Osten und Nordwesten schließen sich Einfamilienwohngebiete an, die einen Abstand von im Minimum rund 50 m zur Bebauung aufweisen. Im Südwesten und Süden wird die Bebauungsplanfläche von der Heerstraße (B 57) sowie der Aachener Straße begrenzt. Jenseits der Heerstraße (B 57) liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Aachener Straße wird teilweise durch einen mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Straßensaum vom Plangebiet optisch getrennt.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Aachener Straße (Haltestelle Neumühle) in rd. 100 m Entfernung zum nördlichen Rand des Plangebietes. Hier ist der Anschluss an die Innenstadt über die Linie 401 sowie an das überregionale Netz über die Linie SB4 sichergestellt. Die mittlere Entfernung zur Bushaltestelle beträgt rund 250 m.

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen müssen die geplanten Nutzungen sowie die Verkehrsbewegungen auf den Flächen, hervorgerufen etwa durch Anliefer- oder Kundenverkehre immissionsschutzrechtlich bewertet werden. Dabei sind die Bestandsnutzungen vor neuen schädlichen Einflüssen zu schützen. Insbeson-

dere die projektierten gewerblichen Nutzungen werden hinsichtlich ihrer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit nach Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 gegliedert. Auch die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Vergnügungsstätten werden im Rahmen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesteuert.

Gewerbe-/Sondergebiete Erkelenz-West und -Süd

Das Plangebiet stellt den südlichen Abschluss an das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West dar. Dieses 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. Große Teile hiervon wurden überplant (vgl. Ziele der Planung der Bebauungspläne VII/A, VII/B und VII/C, rechtskräftig seit 2011). Ziele hierbei sind unter anderem:

- Abstimmung der Entwicklung der im Plangebiet und daran anschließenden gewerblichen Nutzungen, der Einzelhandels- und Wohnnutzungen.
- Steuerung von Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen sowie Gliederung der gewerblichen Nutzungen über Abstandsliste des Abstandserlasses 2007.
- Klärung immissionsschutzrechtlicher Aspekte und Sicherung der Entwicklungspotenziale und der Qualität des Wohnumfeldes.
- Umsetzung einer konzeptionellen Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel und Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz (2008/2011).

In Richtung Süden und Südosten schließt das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd an, das neben gewerblichen Betrieben auch Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 22.100 qm beinhaltet, die sich auf insgesamt rund 40 Einzelhandelsbetriebe verteilen. Dieses Gewerbe-/Sondergebiet erstreckt sich von der Aachener Straße bis zur Bahnlinie Mönchengladbach-Aachen zwischen nördlich angrenzenden Wohngebieten und der südlich gelegenen Autobahn A 46. Von den nordöstlich des Plangebietes liegenden Wohngebieten ist das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd durch einen Grünstreifen getrennt. Der Standort wird im Einzelhandelskonzept als nicht integriert bezeichnet. Analog zum Vorgehen im Gewerbe-/Sondergebiete Erkelenz-West wird auch das Gewerbe-/Sondergebiete Erkelenz-Süd derzeit überplant (vgl. Bebauungspläne VIII/A bis VII/E).

Das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes VII/D bildet ein direktes Bindeglied zwischen den Gewerbe- und Sondergebieten Erkelenz-West und Erkelenz-Süd. Der südliche Teil der Fläche kann mit gewerblichen Nutzungen einen sinnvollen Abschluss des Siedlungskörpers bilden.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption und verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. VII/D soll die aktuell brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zuführen. Auf diese Weise kann ein attraktiver Ortseingang an der Aachener Straße gewährleistet werden. Ein südlicher untergeordneter Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet, der nördliche als Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« festgesetzt.

Neben Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in den gewerblichen Baufeldern sind für die Sondergebiete nördlich davon folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen: ein Bau- und Gartenmarkt sowie ein Möbelmarkt.

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz stellen die Aachener Straße sowie die Heerstraße (B 57) und die A 46 sicher. Die äußere Erschließung der neuen Nutzungen erfolgt über den Kreisverkehr an der Aachener Straße sowie zusätzlich über die Carl-Benz-Straße. Die weitergehende interne Erschließung erfolgt über private Regelungen. Stellplätze werden in ausreichender Anzahl den jeweiligen Nutzungen unmittelbar zugeordnet. Entlang der Aachener Straße erstreckt sich eine großzügige, von den geplanten Baukörpern räumlich gefasste Stellplatzanlage, die sowohl vom Kreisverkehr an der Aachener Straße als auch von der Carl-Benz-Straße zu befahren ist. Zur Vermeidung von Zu- und Abfahrten wird (mit Ausnahme des Kreisverkehrs) an der Aachener Straße ein Zu- und Abfahrverbot festgelegt. Der Teil der Paul-Rüttchen-Straße südlich der Carl-Benz-Straße wird für das Plangebiet künftig keine unmittelbar erschließende Funktion besitzen.

Die Gebäude sollen in ihrer Gestaltung flexibel hergestellt werden können, sich jedoch an einem ortsüblichen Rahmen orientieren. So lassen die Baufelder in ihren Abmessungen verschiedene Bebauungsvarianten zu, erforderliche Abstände zwischen den Gebäudekörpern werden über Baugrenzen gesichert. Die Gebäudehöhen orientieren sich an vorhandenen und vergleichbaren Baukörpern im Umfeld der geplanten Gebäude.

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 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO im Süden und Süd-Westen des Plangebietes festgesetzt.

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. Der Immissionsschutz bei den geplanten Gewerbegebieten ist dabei von zentraler Bedeutung. Daher wird hier ein nutzungsbezogener Ausschluss von Gewerbebetrieben gemäß Abstandserlasses 2007 vorgenommen.

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 Ehehygieneartikeln 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 mit sexuellem Charakter gehören u.a. auch Bordelle u. bordellartige Nutzungen, sie sind den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen. 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. Insbesondere soll die Nachfrage nach gut erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Flächen für gewerbliche Betriebe gedeckt werden. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von jeglichen Vergnügungsstätten würde die Erreichung dieser städtischen Ziele erschweren, denn mit deren Ansiedlung werden negative, städtebaulich relevante Folgewirkungen ausgelöst:

Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie jeglichen Vergnügungsstätten 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 von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie jeglichen Vergnügungsstätten verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird eindeutig erschwert. 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. Somit werden für eine Entwicklung von Vergnügungsstätten Flächen vorgehalten, eine entsprechende Inanspruchnahme von Flächen des Bebauungsplanes Nr. VII/D ist nicht erforderlich. Betriebe mit Sexdarbietungen sind im Bebauungsplan Nr. I nicht zulässig.

Um Immissionskonflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere mit der nord-westlich und -östlich an den Bebauungsplan angrenzenden Wohnbebauung) zu verhindern sowie zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art werden gemäß dem Abstandserlass NRW (2007) - RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06. Juni 2007 Anlagen-/Betriebsarten der höchsten Abstandsklasse VII mit einem Mindestabstand von 100 m die unter den laufenden Nrn. 200 – 221 geführt werden in den Gewerbegebieten zugelassen, alle weiteren Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsliste der Abstandsklassen I bis VI, die unter den Nrn. 1 – 199 geführt sind unzulässig; die Betriebe können dem Anhang dieser Begründung entnommen werden. Somit wird dem gewerblichen Bereich das größtmögliche Nutzungsspektrum eingeräumt, ohne dass der ausreichende Schutz der Wohnnutzung beeinträchtigt wird. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind darüber hinaus nur Betriebe zulässig, die kein Abstandserfordernis gemäß der Abstandsliste NRW nach sich ziehen. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO üblicherweise nur ausnahmsweise zulässig. Um diese vor dem Hintergrund gesunder Wohnverhältnisse zu ermöglichen, jedoch auf der anderen Seite den Gebietscharakter des Gewerbegebietes zu wahren, muss gewährleistet sein, dass Wohnungen nur dann zulässig sind, sofern in Schlafräumen ein Innenpegel von 35 dB(A) tags und 25 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). Dieser Wert orientiert sich an den Vorgaben der »Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm« vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), die darüber hinaus für die Beurteilung der Zulässigkeit der Wohnungen in den Gewerbegebieten herangezogen werden muss. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist dabei von folgenden Immissionsrichtwerten außen auszugehen: Tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A). Der Innenpegel von 35 dB (A) nachts in Schlafräumen stellt eine zusätzliche Einschränkung der Zulässigkeit der Wohnungen in den Gewerbegebieten dar, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Gemäß den Ergebnissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Erkelenz 2011 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) (Haupt)Sortimenten in den festgesetzten Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes generell nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten 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 zentren-/nahversorgungsrelevantem Randsortiment auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes 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 – in beschränktem Maße auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – 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.

4.2.1 Sondergebiete (SO)

Die festgesetzten Sondergebiete dienen der Unterbringung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur in Erkelenz – auch im Sinne positiver Synergien für die Betriebe – sollen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz (2008/2011) auch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Kernsortimenten räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den zentralen Versorgungsbereichen »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« und Nahversorgungs-

zentrum Erkelenz-Nord insbesondere bestehende Agglomerationen von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten sowie deren entwickelbares Umfeld an. Der Standort Gewerbe-/Sondergebiet West stellt eine solche Agglomeration dar. Das Plangebiet ist im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Erkelenz 2011 als Ergänzungsfläche des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz-West vorgesehen.

Die Sondergebiete sind der Aachener Straße zugeordnet, die Erschließung der Flächen erfolgt jedoch von Norden über die Carl-Benz-Straße sowie von Süden über die neu herzurichtende Sticherschließung.

Für das Sondergebiet SO 1 im Norden des Plangebietes soll ausschließlich ein Bau- und Gartenmarkt einschließlich einem Freiverkauf mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 10.500 qm zulässig sein. Zulässig sind die folgenden Sortimentsgruppen: Bauelemente, Baustoffe, Camping und Zubehör, Eisenwaren/Beschläge, Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser), Gartenmöbel, Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher und Wasserpumpen), Pflanzen, Samen, Rollläden/Markisen, Sanitärbedarf, Tapeten. Für das südlich angrenzende Sondergebiet SO 2 soll ausschließlich ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 10.000 qm zulässig sein. Zulässig sind die folgenden Sortimentsgruppen: Bodenbeläge/Teppiche(Auslegware), Büromöbel, Gartenmöbel, Küchenmöbel, Matratzen/Bettwaren (ohne Bettwäsche), Möbel.

Für alle Sondergebiete gilt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten regelmäßig sogenannte Ergänzungs- und Randsortimente führen. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches bzw. der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten sowie bei nahversorgungsrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf diese möglich. Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sowie im Sondergebiet SO 1 auch nahversorgungsrelevante Randsortimente sind daher je Betrieb bis zu einer Größenordnung von 10 % zulässig.

Bei den angebotenen Randsortimenten handelt es sich um solche, die typischerweise dem Hauptsortiment eines Garten- und Baumarktes (z.B. Getränke, Nahrungs- und Genussmittel in nicht zur Versorgung der Haushalte geeigneten, kleinen Mengen, also etwa einen Softdrink oder ein Schokoriegel zum direkten Verzehr, Zeitungen/Zeitschriften oder auch Leuchten, Leuchtmittel) sowie eines Möbelmarktes (z. B. GPK - Glas, Porzellan, Keramik oder Haushaltswaren/Geschenkartikel) sachlich zugeordnet werden können. Diese Randsortimente sind dem Hauptsortiment im Angebotsumfang deutlich untergeordnet und typischerweise als Sortimente ohne schädliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Zentrenrelevante Randsortimente bzw. im SO 1 auch zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in begrenztem Umfang zuzulassen entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Zwar widerspricht es grundsätzlich den städtebaulichen Zielen, ein völliger Ausschluss wäre jedoch gemäß Grundsatz 5 des Konzeptes unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen – so auch im Bereich Baumarkt/Möbel etabliert hat.

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 nördlich angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten, welche die Baunutzungsverordnung bietet, sind für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele entbehrlich.

4.3.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen sollen sich von Süden nach Norden entsprechend der räumlichen Funktion staffeln, daher wird für das Gewerbegebiet GE 2 eine maximale Gebäudehöhe von 111,5 m ü. NHN (NHN=Normalhöhennull) (entspricht ca. 10,0 m) festgesetzt, für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet GE 1 beträgt diese 113,5 m ü. NHN (entspricht ca. 12,0 m). In Anlehnung an die bestehenden Gebäudestrukturen sowie mit Blick auf eine wünschenswerte Flexibilität bei zukünftigen Umbauten und Neubauten wird die Sondergebiete SO 1 und SO 2 innerhalb des Plangebietes eine maximale Gebäudehöhe von 116,0 m. ü. . NHN (entspricht ca. 15,0 m) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe ist der Hochpunkt der fertigen Erschließungsanlage mittig vor dem jeweiligen Grundstück. Bei Eckgrundstücken darf der höhere Hochpunkt als Bezugspunkt herangezogen werden.

4.3.2 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientieren sich an den Obergrenzen der BauNVO und lassen somit ausreichend Spielraum für zukünftige Entwicklungen auf der Flächen.

Innerhalb der Sonder- und Gewerbegebiete darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abweichend für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, um die nutzungsspezifischen Anforderungen zu erfüllen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Stellplatzanlagen vorgesehen sind und darüber hinaus ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Ort und mittels einer privaten Finanzierung/Unterhaltung umgesetzt werden sollen. Werden diese Flächen in die Errechnung der GRZ eingestellt (wie im städtebaulichen Konzept dargestellt, ergibt sich eine GRZ von 0,8 innerhalb aller Baufelder des Plangebietes.

In den unmittelbar an die Stellplatzanlagen grenzenden Baufeldern SO 1, SO 2 und GE 1 wird entsprechend der zulässigen GRZ eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Im südlichen Gewerbegebiet GE 2 ist eine GFZ von maximal 1,0 zulässig.

4.4. Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke

4.4.1 Bauweise

Im Plangebiet wird aufgrund der geplanten 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 Vorgaben zu den Grundstücksflächen berücksichtigen die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes. Zudem wird ein angemessener Abstand zu den festgesetzten Verkehrsflächen gewährleistet. Sofern erforderlich werden auch zukünftig sinnvolle private Erschließungen durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen perspektivisch ermöglicht. Die geometrische Lage der überbaubaren Flächen zwischen den einzelnen festgesetzten Gewerbe- sowie den einzelnen Sondergebieten ist begründet in dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch sowie der erforderlichen Flächen für eine ausreichende Besonnung und Belüftung der baulichen Anlagen.

4.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Carl-Benz-Straße im Plangebiet werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus wird die ein kleines Teilstück als Fortsetzung des vorhandenen Kreisverkehrs an der Aachener Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um eine Störung der Hauptverkehrsstraßen auszuschließen bzw. die Beeinflussung der Verkehrsströme zu reduzieren, wird entlang der Aachener Straßen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die zentrale Stellplatzanlage, die entlang der Aachener Straße den geplanten Baukörpern vorgelagert ist, wird einschließlich der Fahrgassen durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich abgesichert.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Anpflanzbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie Bindungsbereiche für Bepflanzungen und Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen sollen dazu dienen, die Herstellung der Freiflächen in ihrer vorgesehenen städtebaulichen Gestaltung sicherzustellen. Daneben sollen die im Bebauungsplan vorgesehenen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft auf diesen Flächen ausgeglichen werden.

Die Gehölze entlang der Aachener Straße werden durch einen 5 m breiten straßenbegleitenden Grünstreifen auf dem Plangebiet ergänzt. Hier sind drei Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in unterschiedlicher Qualität festgesetzt. Die Flächen mit der Ziffer 3 sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Auf der Fläche mit der Ziffer 1 soll bodendeckende Pflanzen gepflanzt werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich in einer Breite von im Minimum 7,2 m auf einer Länge von rund 150 m ein Anpflanzbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, der mit Ziffer 2 gekennzeichnet ist. Auf den genannten Flächen ist eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes sind weitere private Pflanzflächen festgesetzt. Die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Ziffer 4 sollen in Ergänzung zu den westlich angrenzenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bepflanzt bzw. die hier vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft erhalten werden.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das vorhandene private Regenrückhaltebecken am südöstlichen Rand des Plangebietes wird mit einer entsprechenden Festsetzung planungsrechtlich abgesichert.

4.8 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Werbeanlagen können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Zur Gewährleistung eines attraktiven Ortsbildes erfolgt eine Festsetzung von gestalterischen Vorgaben in Bezug auf Werbeanlagen in den festgesetzten Baugebieten. Werbeanlagen sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Die Festsetzung ermöglicht Betrieben eine weitgehende Freiheit bei der Errichtung von Werbeanlagen auf ihren Grundstücken. Hiervon abweichende Regelungen können im Sinne von § 73 **BauO NRW** ausnahmsweise zugelassen werden. Dadurch ist für die Errichtung von Werbeanlagen in den verbleibenden Flächen (insbesondere Ausgleichsflächen, Flächen in Nachbarschaft zu Wohngebäuden) eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Die Höhe der Anlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Hiervon abweichende Regelungen im Zusammenhang mit Werbeanlagen, insbesondere Werbeanlagen an Fassaden und auf Dächern, Werbepylonen bzw. Werbemasten können in Verbindung mit § 73 BauO NRW zugelassen werden. In diesem Fall ist die Höhe der Werbeanlagen auf 141,5 m ü. NHN begrenzt. Die maximale Werbefläche von Werbepylonen darf je Ansichtsfläche 75 qm nicht überschreiten.

5. Untersuchung der Verkehrsauswirkungen

Ausführungen zur verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurden in dem Gutachten »Verkehrliche Untersuchung Bebauungsplan Nr. VII/D in Erkelenz« untersucht, das der Begründung als Anlage beigelegt ist. Das vorliegende Gutachten (Juli 2015) ist eine Überarbeitung eines Gutachtens aus dem Jahre 2011, im Zuge einer Planungskonzeption eines anderen Projektentwicklers. Aus wirtschaftlichen Gründen wurden das Verfahren seinerzeit nicht mehr weiterbetrieben. Die nun vorliegende Konzeption unterscheidet sich marginal von den Überlegungen aus dem Jahr 2011.

Quellen für relevante Verkehrsdaten

Das Gutachten stützt sich auf eine eigene Verkehrserhebung aus Mai 2011. Der Gutachter untersuchte die Ganglinien der Knotenpunkte Aachener Straße/Gewerbestraße Süd/Zufahrt LIDL/Zufahrt Grundstück sowie Aachener Straße/Carl-Benz-Straße für den Zeitraum 15 bis 19 Uhr.

Eine weitere Verkehrserhebung aus Juni 2015 untersucht die Knotenpunktströme für den signalisierten Knotenpunkt Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd / Bundesstraße B57 / Aachener Straße und für den als Kreisverkehr ausgebildeten Knotenpunkt BAB A46 Erkelenz-Süd / Bundesstraße B57 an einem Werktag (16.06.2015) für den Zeitraum 15 bis 19 Uhr.

Dabei weisen die Ganglinien relativ gleichmäßige Verläufe auf, es ist eine Spitzenstunde zwischen 16:15 und 17:15 Uhr zu erkennen. Nach 18 Uhr ist eine Abnahme der Verkehrsbelastungen festzustellen.

Zukünftiges Verkehrsaufkommen der geplanten Ansiedlung

Als Nutzungen wurden die zwei Einzelhandelseinrichtungen »Bau- und Gartencenter mit Freifläche und ein »Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von rd. 10.000 m« sowie mögliche sonstige geplante Nutzungen wie z.B. »Drive-In-System-Gastronomie« und »Tankstelle mit Waschstraße« betrachtet.

Unterteilt nach Ansiedlungen wurden die Kunden/ Beschäftigten- und Lieferverkehre untersucht. Die Einschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgt bei Einzelhandelseinrichtungen auf Grundlage der geplanten Verkaufsfläche. Bei sonstigen Einrichtungen erfolgt dies durch vergleichbare Einrichtungen, da der Verkehrsablauf in der Spitzenstunde am Nachmittag zu prüfen ist, erfolgt dies anhand der Tagesganglinien der des Verkehrsaufkommens der geplanten Ansiedlungen an einem Werktag. Hierfür wurde für den Quellverkehr und den Zielverkehr die jeweilige maximale Belastung am Nachmittag herangezogen: Zielverkehr: 16 bis 17 Uhr und Quellverkehr: 17 bis 18 Uhr.

Durch die neue Ansiedlung würde sich an einem Werktag ein mittleres Kundenaufkommen von ca. 4419 Kunden am Tag bilden. Es wird davon ausgegangen, dass nahezu alle Kunden ein Kraftfahrzeug benutzen. Beim Beschäftigtenverkehr wird von 245 PKW und beim Güterverkehr von 112 PKW an einem Werktag ausgegangen.

In den Spitzenstunden wird am Nachmittag beim Kundenaufkommen (werktags) mit 193 einfahrenden und 183 ausfahrenden PKW gerechnet. Der Beschäftigungsverkehr beschränkt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde (werktags) auf 2 einfahrende und 20 ausfahrende PKW. Der Anlieferungsverkehr spielt nur eine geringe Rolle. Hier ist in der Spitzenstunde (werktags) mit nur einem ausfahrenden LKW zu rechnen.

geplante Ansiedlung	Mittleres Verkehrsaufkommen am Tag im			Quellverkehr [PKW-E]/24 h	Zielverkehr [PKW-E]/24 h
	Kunden-Verkehr	Beschäftigten- verkehr	Güterverkehr		
	[PKW-E]/24 h	[PKW-E]/24 h	[PKW-E]/24 h		
Bau- und Gartencenter	1.118	109	44	636	636
Möbelmarkt	663	136	36	418	418
Drive-In-System-Gastronomie	780	n.n.	n.n.	390	390
Tankstelle mit Waschstraße	1.678	n.n.	32	855	855
Gesamt	4.239	245	112	2.298	2.298

Verteilung im Straßennetz

Die zusätzlichen Verkehre werden zu 26,5 % über die Bundesstraße B57 (Nord), zu 25,8% über die Aachener Straße (Nord), zu 16,3% über die Bundesautobahn BAB A46 (Ost, Richtung Mönchengladbach), zu 12,1% über die Bundesautobahn BAB A46 (West, Richtung Heinsberg), zu 8,9% über die Gewerbestraße Süd, zu 7,7 % über die Bundesstraße B57 (Süd), und zu 2,7% über die Paul-Rüttchen-Straße abgewickelt.

Verkehrstechnische Berechnungen

In der vorliegenden Untersuchung wurden für die Knotenpunkte

- Knoten 1: Aachener Straße / Gewerbestraße Süd / Zufahrt LIDL / Zufahrt Grundstück
- Knoten 2: Aachener Straße / Carl-Benz-Straße
- Knoten 3: Carl-Benz-Straße / Zufahrt Grundstück
- Knoten 4: Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd / Bundesstraße B57 / Aachener Straße
- Knoten 5: Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd / Bundesstraße B57

Leistungsfähigkeitsberechnungen für die werktägliche Spitzenstunde durchgeführt.

Für die Verkehrsqualität werden 6 Stufen definiert (nach Größe der mittleren Wartezeit). Dieser reichen von A (sehr gut) bis F (ungenügend).

Heutige Situation (in der Spitzenstunde 16.15 - 17.15 Uhr)

Knoten 1: Aachener Straße / Gewerbestraße Süd / Zufahrt LIDL / Zufahrt Grundstück

Am fünfarmigen Kreisverkehr Aachener Straße / Gewerbestraße Süd / Zufahrt LIDL / Zufahrt Grundstück herrscht die Qualitätsstufe A. Dadurch ergibt sich ein sehr guter Verkehrsablauf. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr kurz.

Knoten 2: Aachener Straße / Carl-Benz-Straße

An der Kreuzung Aachener Straße / Carl-Benz-Straße ist heute die Qualitätsstufe D vorhanden. Die ist auf die Linkseinbieger von der Straße Commerdener Höhe in die Aachener Straße zurückzuführen. Die Qualitätsstufe D ist nach dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (S.28 / 16.57.10 – 6.0 / F 2002) vom 28.05.2002, der sich allerdings auf Bundesfernstraßen bezieht, als Mindestqualität ohne unmittelbaren Handlungsbedarf zugrunde zu legen. Ein sich bildender vorübergehend merklicher Stau im Nebenstrom bildet sich wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Knoten 4: Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd / Bundesstraße B57 / Aachener Straße

Am signalisierten Knotenpunkt Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz- Süd / Bundesstraße B57 / Aachener Straße ist insgesamt die Qualitätsstufe C vorhanden. Die Lichtsignalanlage ist verkehrsabhängig in zwei Programme geschaltet (Programm 1: 0.00-15.00 Uhr + 19.00-23.59 Uhr, Umlaufzeit 75 Sekunden; Programm 2: 15.00-19.00 Uhr, Umlaufzeit 90 Sekunden). Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde anhand des 2. Programms durchgeführt, da kein Verfahren für verkehrsabhängige Steuerungen existiert. Somit wird die Stufe C beim Geradeausverkehr Zufahrt Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd (Signalgruppe K1), beim Linksabbieger Zufahrt Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd (Signalgruppe K1L) sowie beim Linksabbieger Zufahrt Bundesstraße B57 (Nord) (Signalgruppe K4L) erreicht. Alle anderen Fahrtbeziehungen besitzen die Qualitätsstufe B. Die Rechtsabbieger werden allesamt frei geführt und weisen die Qualitätsstufe A auf.

Knoten 5: Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd / Bundesstraße B57

Beim südlichen Teilknoten Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd / Bundesstraße B57, welcher als Kreisverkehr mit Bypässen ausgebildet ist liegt in der nachmittäglichen Spitzen- stunde für alle Fahrbeziehungen die Qualitätsstufe A vor. Dadurch ergibt sich ein sehr guter Verkehrsablauf. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr kurz.

Zukünftige Situation (Prognosefall) (in der Spitzenstunde 16.15 - 17.15 Uhr)

Knoten 1: Aachener Straße / Gewerbestraße Süd / Zufahrt LIDL / Zufahrt Grundstück

Am fünfarmigen Kreisverkehr Aachener Straße / Gewerbestraße Süd / Zufahrt LIDL / Zufahrt Grundstück wird im Zuge von Belastungserhöhungen eine Qualitätsstufe B erwartet (vorher A). Der Knoten kann die zusätzlichen Belastungen durch die geplante Ansiedlung weiterhin aufnehmen. Maßgeblich für die minimale Verschlechterung sind die Zufahrten von der Aachener Straße Süd und Nord. An diesem Knotenpunkt sind daher keine Änderungen in der Betriebsform, bzw. in der Knotenpunktausbildung aufgrund der Berechnungsergebnisse notwendig.

Knoten 2: Aachener Straße / Carl-Benz-Straße

An der Kreuzung Aachener Straße / Carl-Benz-Straße wird sich mit der heutigen Betriebsform der Vorfahrt-Regelung weiterhin die Qualitätsstufe D ergeben. Maßgeblich bei der Analyse war der Linksabbieger von der Commerdener Höhe in die Aachener Straße. In der Prognose wird auch beim Linksabbieger aus der Carl-Benz-Straße die Qualitätsstufe D erreicht. Die mittlere Wartezeit beträgt für den Linksabbieger Commerdener Höhe ca. 39 Sekunden und für den Linksabbieger Carl-Benz-Straße ca. 40 Sekunden. Somit liegen diese Werte noch im mittleren Bereich der Qualitätsstufe D (Wartezeit: 30-45 Sekunden) und es sind keine Änderungen an der Betriebsform des Knotenpunktes notwendig. Diese Aussage wird unterstützt durch Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, der wie bereits erwähnt die Qualitätsstufe D als Mindestqualität ohne unmittelbaren Handlungsbedarf zugrunde legt.

Knoten 3: Carl-Benz-Straße / Zufahrt Grundstück

Am Knotenpunkt Carl-Benz-Straße und geplante Zufahrt zum Grundstück wird weiterhin mit einem störungsfreien Verkehrsablauf gerechnet (Qualitätsstufe A). Durch die Vorfahrt-geregelte Betriebsform der untergeordneten Grundstückszufahrt werden in den nachmittäglichen Spitzenstunde keine Qualitätseinbußen erwartet. Beeinträchtigungen oder Behinderungen im Verkehrsablauf sind nicht zu erwarten.

Knoten 4: Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd / Bundesstraße B57 / Aachener Straße

Am signalisierten Knotenpunkt Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz- Süd / Bundesstraße B57 / Aachener Straße wird durch die Belastungserhöhung mit der Qualitätsstufe D gerechnet (Festzeitprogramm II). Ausschlaggebend für diese Einstufung ist der Linksabbieger des nördlichen Astes der B57 in die Aachener Straße (Signalgruppe K4L). Der Geradeausverkehr von der Aachener Straße in Fahrtrichtung BAB A46 wird in der Prognose die Qualitätsstufe C erreichen (vorher B). Bei allen anderen signalisierten Zufahrten werden keine Änderungen der Qualitätsstufe erwartet. Insgesamt kann die Qualitätsstufe C wieder erreicht werden, wenn es geringfügige Änderungen am Festzeitprogramm gibt. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Lichtsignalanlage bei verkehrsabhängiger Steuerung auf die geänderten Verkehrsbelastungen entsprechend reagieren kann. Sollte dies nicht zu treffen, müsste die Verlängerung der Freigabezeit für die Signalgruppe K4L in die vorhandene Signalstruktur eingearbeitet werden, damit sich am Knotenpunkt weiterhin ein befriedigender Verkehrsablauf einstellen wird.

Knoten 5: Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz-Süd / Bundesstraße B57

Am Kreisverkehr mit Bypässen Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz- Süd / Bundesstraße B57 wird trotz erhöhter Verkehrsbelastung weiterhin mit der Qualitätsstufe A zu rechnen sein. Änderungen sind nicht erforderlich. Auf Grundlage einer unveränderten Betriebsform des Knotenpunktes weisen die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit für diesen Knotenpunkt in der nachmittäglichen Spitzenstunde keine Verschlechterung der Verkehrsqualität auf. An diesem Knotenpunkt wird weiterhin ein sehr guter Verkehrsablauf erreicht. Änderungen in der Betriebsform bzw. in der Knotenpunktausbildung sind auf Grund der Berechnungsergebnisse nicht erforderlich.

Straßenzug Paul-Rüttchen-Straße

Über die Paul-Rüttchen-Straße werden gemäß den Berechnungen 2,7% des Verkehrsaufkommens der geplanten Ansiedlung abgewickelt. Daraus ergeben sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine zusätzliche Belastung von ca. 6 PKW-E/h im Quellverkehr und ca. 5 PKW-E/h im Zielverkehr. Da die höhere Belastung im üblichen Schwankungsbereich der Verkehrsbelastung an verschiedenen Tagen liegt, sind die Auswirkungen auf den Straßenzug Paul-Rüttchen-Straße durch die geplanten Ansiedlungen als gering einzustufen.

Gesamtergebnis

Die erhöhte Verkehrsbelastung durch die geplanten Ansiedlungen verursachen bei keinem untersuchtem Knotenpunkt eine ausschlaggebende Verschlechterung der Verkehrssituation. Bei keinem der Knotenpunkte ist eine zwingende Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrsqualität zu ergreifen. Lediglich beim Knotenpunkt Bundesautobahn BAB A46 Erkelenz- Süd / Bundesstraße B57 / Aachener Straße könnte durch geringe Änderungen in der Verteilung der Grünzeiten weiterhin die Qualitätsstufe C erreicht werden.

6. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes und weiterer Fachmarktnutzungen

Das vorliegende Gutachten, welches der Begründung als Anhang beigelegt ist, stützt sich zum Einen auf das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz von 2011 und erfasst darüber hinaus relevante Daten für die Einschätzung der Situation an diesem Standort sowie seiner Verflechtung im Stadtgebiet und darüber hinaus. Dabei wurde insbesondere eine Erhebung der untersuchungsrelevanten strukturprägenden Wettbewerber im Untersuchungsgebiet sowie der projektrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum im Juli 2015 durchgeführt. Der Gutachter bewertet das Vorhaben in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen und prüft es hinsichtlich seiner landesplanerischen Rahmenbedingungen und seiner Verträglichkeit im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Grundlage des Gutachtens ist die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes (max. 10.500 qm VKF) sowie eines Möbel-Mitnahmemarktes (max. 10.000 qm VKF). Die Ausrichtung der im Planvorhaben vorgehaltenen Waren liegt primär im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. So sollen der Bau- und Gartenmarkt sowie der Möbel-Mitnahmemarkt nicht-zentrenrelevante Sortimente auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche anbieten. Bezüglich des Bau- und Gartenmarktes ist die Verlagerung und Erweiterung des heute noch im Standortumfeld an der Gewerbestraße Süd ansässigen OBI-Marktes (rd. 7.000 qm Verkaufsfläche) geplant. Darüber hinaus sind im südlichen Plangebiet weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geplant.

Auswirkungsanalyse

Marktaberschöpfung und Umsatzleistung

Das Einzugsgebiet der Stadt Erkelenz wird in drei Zonen unterteilt.

Zone I: Administrative Einheit der Stadt Erkelenz mit rd. 45.405 Einwohnern

Zone II: Nachbarkommunen Wegberg (rd. 27.710 Einwohner), Wassenberg (rd. 17.180 Einwohner) und Hückelhoven (rd. 38.710 Einwohner). In Zone II wohnen rd. 83.600 Einwohner.

Zone III: südlich gelegenen Nachbarkommunen Linnich (rd. 12.450 Einwohner) und Titz (rd. 8.190 Einwohner) mit zusammen rd. 20.640 Einwohnern

Dem Planvorhaben stehen nach Analyse des Gutachtens ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 159,6 Mio € zu Verfügung.

Bau und Gartenmarkt

Auf den Bau- und Gartenmarkt entfallen rund 82,9 Mio € Kaufkraftpotenzial, woraus sich eine Umsatzleistung von ca. 15,1 Mio. € (davon 1,5 Mio, diffuse Zuflüsse) ergeben würden. Daraus ergibt sich bei einer Größe von 10.500 qm eine Flächenproduktivität von 1.650 €/qm (gewichtete) Verkaufsfläche. Damit würde die Umsatzleistung rund 17 % über dem Filialnetzdurchschnitt liegen.

Möbel-Mitnahmemarkt

Dem Möbel-Mitnahmemarkt mit einer projektierten Verkaufsfläche von 10.000 qm wird ein jährliche Umsatzvolumen von rund 10,8 Mio. € prognostiziert sowie ins Flächenproduktivität von 1.100 €/qm Verkaufsfläche. Dem Planvorhaben wird somit eine durchschnittliche Umsatzleistung zugerechnet.

Umsatzlenkungseffekte

Bau und Gartenmarkt

In Erkelenz (Zone I) selbst werden die höchsten Umverteilungsquoten erwartet. Im Zuge des Verlagerungsvorhabens des OBI-Standortes Gewerbestraße Süd zum jetzigen Planungsstandort entfallen mindestens 90 % des derzeitigen Umsatzes auf den neuen Standort. Bei den sonstigen Standorten liegen die Umsatzverteilungseffekte bei den Hauptbewerbern bei maximal 9 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,1 Mio €). Da innerhalb der Erkelenzer Innenstadt keine Hauptwettbewerber ansässig sind und sich das projektrelevante Angebot hier nur auf wenige kleinteilige Anbieter beschränkt, sind hier nur marginale Umsatzumverteilungsquoten zu erwarten. Die Umsatzumverteilungsquote liegt bei den projektrelevanten Sortimentsgruppen demnach auf so niedrigem Niveau, dass keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen durch das Planvorhaben ausgelöst werden. Damit sind auch städtebauliche Auswirkungen auszuschließen. Wie in der Innenstadt von Erkelenz bewegen sich auch in den Innenstädten von Hückelhoven und Wegberg die Umsatzumverteilungseffekte mit max. 1 % des derzeitigen Umsatzes in einer Größenordnung, bei der keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

In den Zonen II und III (erweitertes Einzugsgebiet) liegen die Umsatzverteilungseffekte der zentralen Versorgungsbereiche bei rund 6 % (Zone II), bzw. 2 % (Zone III). Bei dieser Größenordnung ist keine Gefährdung anderer Betriebe abzuleiten. Zudem ist in der Bewertung zu berücksichtigen, dass sich die von Umsatzumverteilungseffekten besonders betroffenen strukturprägenden Anbieter der Bau- und Gartenmarktbranche alle außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden. Die prognostizierten Effekte sind somit ausschließlich wettbewerblicher Natur.

Umsatzverteilungen in einer nachweisbaren Größenordnung sind auch bei den sonstigen Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen zum Planvorhaben zu erwarten. Hier sind aber aus gutachterlicher Sicht betriebsbeeinträchtigende oder gar existenzielle Gefährdungen dieser Betriebe nicht zu erwarten.

Die Umsatzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben außerhalb des Einzugsgebietes (diffuse Umverteilung) liegt bei max. 1,2 Mio. € und verteilt sich auf eine größere Anzahl von Anbietern.

Möbel-Mitnahmemarkt

In Erkelenz (Zone I) selbst werden die höchsten Umverteilungsquoten erwartet. Die höchsten Quoten erreichen hierbei maximal 15 % des derzeitigen Umsatzes und betreffen vor allem den nahe liegenden Pack's Möbel-Mitnahmemarkt. Angesichts der eingeschränkten Leistungsstärke ist trotz der günstigen Standortrahmenbedingungen dieses Betriebes eine mögliche Gefährdung dieses Marktes nicht auszuschließen. Allerdings ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass sich dieser besonders von Umsatzumverteilungseffekten betroffene Anbieter in einer Standortkategorie befindet, die als dezentral bzw. Pkw-orientiert zu bewerten ist. Weitere Umsatzverteilungen ergeben sich nur im Innenstadtbereich von Erkelenz, wobei die Effekte hier mit einem Maximum von 5 % auf so niedrigem Niveau liegen, dass die Rentabilität der tangierten Betriebe nicht infrage gestellt wird.

In den Zonen II und III liegen die Umsatzverteilungen auf so niedrigem Niveau, dass keiner der relevanten Mitbewerber in seiner Existenz bedroht wird.

Aufgrund des als ausbaufähig zu bewertenden Möbelangebotes im abgegrenzten Einzugsgebiet des Planvorhabens ist in Erkelenz davon auszugehen, dass sich die Einwohner des Einzugsgebiets derzeit in größerem Maße auch an Standorten mit dem Planvorhaben vergleichbaren Angebotsformen außerhalb des Einzugsgebietes versorgen. Somit können mit der Ansiedlung eines neuen Möbel-Anbieters in Erkelenz Angebotslücken im Einzugsgebiet geschlossen werden.

Durch die erhöhte Kaufkraftbindung würden entsprechende Wettbewerbseffekte im weiteren Untersuchungsgebiet entstehen. So liegen die zu erwartenden Umverteilungsquoten bei größeren Möbelanbietern bzw. bei sonstigen Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen zum Planvorhaben außerhalb des Einzugsgebietes im Möbelsegment bei bis zu 6,0 Mio. € des derzeitigen Umsatzes.

Auch bei einer Worst-Case Betrachtung, in der die Umsatzverteilung außerhalb des Einzugsgebietes komplett gegenüber den Möbelanbietern in der Stadt Mönchengladbach umverteilt würde, käme es zu einer Umsatzverteilungsquote von max. 5 %. Zu beachten ist hierbei, dass die Unternehmen in Mönchengladbach über die Stadtgrenzen in größerem Maße Kaufkraft aus anderen Städten und Gemeinden bindet. Daher werden sich die Umverteilungswirkungen auch in einem Worst-Case Szenario in einer Größenordnung bewegen, die von den hier ansässigen leistungsstarken Möbelhäusern aufzufangen ist. Darüber hinaus befinden sich diese Betriebe größtenteils an dezentralen Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens

Laut Gutachten ergibt sich folgende Bewertung:

Das Planvorhaben entspricht nach Art und Größe den mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Erkelenz und ist dem spezialisierten Bedarf mit einem räumlich ausgedehnten Einzugsgebiet zuzuordnen.

Das Planareal ist als städtebaulich nicht-integrierter Sonderstandort zu bewerten, der eine einzelhandelsbezogene Vorprägung aufweist und gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz als Vorrangstandort zur Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dient.

Wie oben aufgezeigt, werden die Umsätze des Planvorhabens in den nicht-zentren-relevanten und den zentrenrelevanten Sortimenten zum überwiegenden Teil zu Lasten von bestehenden Wettbewerbern innerhalb des Untersuchungsgebietes generiert. Diese befinden sich abgesehen von wenigen Ausnahmen alle an dezentralen Standortbereichen. Hierbei handelt es sich um systemgleiche Anbieter mit größeren Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben. Eine funktionsbeeinträchtigende Wirkung von zentralen Versorgungsbereichen ist in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in der Gesamtbetrachtung deshalb nicht zu erwarten.

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Erkelenz und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbe-reiche im Vordergrund. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn bestehende Einzelhandelsbetriebe infolge der Ansiedlung des Planvorhabens gefährdet würden, die für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine hohe Bedeutung haben.

Die prognostizierten Wettbewerbsswirkungen lassen aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums erkennen, da die Umverteilungsquoten gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in Erkelenz oder anderen Kommunen keine städtebaulich relevante Dimensionen erreichen.

Bezogen auf die Erkelenzer Innenstadt werden in den projektrelevanten Sortimenten Umverteilungsquoten von deutlich unter 10 % prognostiziert. Hier ist v. a. der überwiegend kleinflächig strukturierte Fachhandel insbesondere im Bereich der Ergänzungssortimente (u. a. Dekoartikel-Anbieter, Raumausstatter, Fachabteilungen in Warenhäusern, Blumengeschäfte etc.) und in Mehrbranchenunternehmen (z. B. Kaufhaus Martini, 1-€-Shops) vorzufinden. Der überwiegend kleinflächig strukturierte Fachhandel verfügt anders als die Systemwettbewerber i. d. R. über ein spezialisiertes Teilsortiment. Er hebt sich von den Großbetriebsformen zumeist durch eine anders gerichtete Zielkundenansprache (z. B. Ausrichtung auf Laufkundschaft und Kopplungskäufe mit anderen innenstadttypischen Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe etc.), eine hohe Servicekompetenz sowie ergänzende handwerkliche Dienstleistungen ab. Somit ist davon auszugehen, dass die im Planvorhaben vorgesehenen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Ergänzungssortimente eine geringe Überschneidung mit den im betrachteten zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Angeboten aufweisen werden.

Bei den Betrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, die projektrelevante Sortimente auf Teilflächen anbieten, liegt der Umsatzschwerpunkt i. d. R. nicht bei den projektrelevanten Sortimenten. Mögliche Umsatzumverteilungen werden sich somit in einer Größenordnung bewegen, die keine Geschäftsaufgaben erwarten lassen.

Umsatzverluste bei bestehenden Wettbewerbern in den zentralen Versorgungsbereichen sind also größtenteils in Teilbereichen ihres Sortimentes und in - gemessen am Gesamtumsatz - nur sehr geringfügiger Größenordnung zu erwarten. Weiterhin ist anzunehmen, dass sich die Umverteilung auf eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten auswirken wird, so dass diese aufgrund des insgesamt sehr geringen Umverteilungsvolumens unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen wird. Aber auch direkte Wettbewerber - wie z. B. das Einrichtungshaus Goertz - werden aufgrund nur geringer Umsatzumverteilungseffekte nicht in ihrer Existenz gefährdet.

Demgemäß ist eine existenzielle Gefährdung von Betrieben innerhalb der Innenstadt von Erkelenz nicht zu erwarten. Die genannte Schlussfolgerung besitzt auch Gültigkeit für das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord, zu dem das Planvorhaben aufgrund der geringen Besatzstrukturen keine nennenswerten Wettbewerbswirkungen entfalten wird. Mit den Prognoserechnungen konnte zudem ausgeschlossen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen Funktionsverluste erleiden werden.

Da sich die Umsatzumverteilungseffekte in den einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimenten hauptsächlich auf systemgleiche Anbieter außerhalb der Zentren beziehen, können negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungszentren von Nachbarkommunen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Fazit

Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung ausgelöst wird. Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil des Umsatzes mit Kunden aus der Stadt Erkelenz generiert wird und der Wettbewerb im gesamten Einzugsgebiet als ausbaufähig zu bewerten ist, ist auch nicht davon auszugehen, dass die Zutrittschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben deutlich eingeschränkt werden. Abschließend lässt sich festhalten, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung sind auszuschließen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, und Gasversorgung des Gebietes soll durch eine Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Entwässerung. Eine Versickerung von Niederschlägen ist gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW aufgrund der erstmaligen Bebauung der Fläche vor dem 1. Januar 1996 nicht vorgeschrieben.

Das vorhandene private Regenrückhaltebecken (RRB) im südlichen Plangebiet wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

8. Umweltbelange

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:

8.1 Schutzgut Mensch

Die Nähe von Gewerbe und Wohnen beinhaltet grundsätzlich das Potenzial, nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion des Menschen zu erzeugen.

Schutzgut Mensch

Wohnnutzungen sind heute nur außerhalb des Plangebietes vorhanden, künftig liegen ausschließlich Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Bebauungsplanfläche. Die vorhandene Einfamilienhausbebauung liegt in einigem Abstand jeweils durch Straßenräume getrennt. Verkehrsflächen verursachen im Bestand eine Vorbelastung, die künftig durch emittierende Betriebe innerhalb und weitere Lärmquellen außerhalb des Gebietes vergrößert werden kann. Zur Abklärung konkreter Belastungen dient ein Gutachten, dass über konkrete Maßnahmen in die Planung eingeht. Darüber hinaus wird in dem Schallgutachten neuer Verkehrslärm thematisiert.

Ein »Trading-Down-Prozess« durch ein negatives städtebauliches Umfeld wird über einen Ausschluss bestimmte Nutzungen in den Gewerbegebieten vermieden. Beispielhaft zu nennen sind hierbei Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten. Diese Betriebe können den genannten Trading-down-Prozess einleiten.

Freizeit und Erholungsfunktion

Die Fläche ist in privatem Besitz und steht daher für Erholung-/Freizeitfunktionen nicht zur Verfügung. Auch künftig wird eine Nutzung für Erholung- und Freizeitfunktionen nicht möglich sein.

8.2 Schutzgüter Fauna und Flora

Biotope

Die heute im Plangebiet vorkommenden Vegetationsbestände können als Ersatzgesellschaften bzw. Kulturbiotope eingestuft werden und unterscheiden sich deutlich von der potenziellen natürlichen Vegetation. Dies ist durch einen hohen Versiegelungsgrad und eine ökologische Strukturarmut begründet. Insgesamt kommt dem Plangebiet so eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu.

Geschützte Biotope nach § 62 LG, Tiere, Streng geschützte Arten

Nach § 62 LG NW geschützte Biotope kommen innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vor. Durch das Vorhaben werden die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Insgesamt betrachtet ist, bedingt durch die heutige Nutzung des Plangebietes zu vermuten, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten im wesentlichen um die typischen »Allerweltsarten« der städtischen Freiflächen handelt.

Die Bebauungsplanfestsetzungen lassen Baurechte zu, die über das heute zulässige Maß hinausgehen. Daher sind Auswirkungen auf die vorhandene Fauna und Flora wahrscheinlich. Lediglich für einen kleinen Teil der Flächen ist dafür ein Ausgleich erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. VII/3 bereits heute eine dichte Bebauung zulässt. Erhaltenswerte und ausbaufähige Grünstrukturen werden zum Ausgleich planungsrechtlich abgesichert, Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind im Übergangsbereich von privaten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen vorgesehen.

8.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Relief

Das Gelände des Bebauungsplangebietes weist keine ausgeprägten Höhenunterschiede auf.

Boden

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und einem hohen Versiegelungsgrad von rund 55 % ist eine starke anthropologische Überformung des natürlichen Bodens festzustellen. Die künftige Bebauung erhöht den Versiegelungsgrad, sodass die natürliche Bodenfunktion im Plangebiet weiter beeinträchtigt wird. Die Inanspruchnahme der Flächen findet auf dem Plangebiet jedoch an einem integrierten Altstandort und anstelle einer Inanspruchnahme von schutzbedürftigen Außenbereichen statt. Darüber hinaus existiert für einen großen Teil der übrigen Flächen bereits heute ein Baurecht ohne weiteres Erfordernis eines Ausgleiches. Diese Flächen sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits versiegelte Flächen zu werten.

Zur Ermittlung von Altlasten wurde im Juli 2015 ein Gutachten erstellt. Im Bereich des Plangebietes wurden an verschiedenen Stellen Altlasten bzw. belastete Böden in unterschiedlicher Tiefe und Mächtigkeit sowie mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen festgestellt. Für die bestätigten Altlastenverdachtsfälle wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde vereinbart, die Altlasten zu sanieren. Für den Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen soll der belastete Unterbau sowie die Schwarzdecke der vorhandenen Verkehrsfläche auf dem Grundstück verbleiben. Die Flächen wurden im Bebauungsplan als Altablagerungsfläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Grundwasser

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.

Dadurch sind auch die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserregeneration eingeschränkt. Im südlichen Teil des Bebauungsplanes findet sich ein begrüntes Regenrückhaltebecken.

Nach derzeitigem Stand liegt das Plangebiet außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

8.4 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatope

Aufgrund der hohen Versiegelung von rund 55 % und einen geringen Vegetationsanteil ist das Plangebiet einem Gewerbeklima zuzuordnen. Negative stadtklimatische Auswirkungen der Bestandssituation sind hohe thermische Belastungen und eine schlechte Belüftungssituation. Die unversiegelten Flächen können kein eigenständiges Klimatop ausbilden. Daneben wird der Standort aber auch durch die kleinklimatisch Ausgleichsfunktion der Acker-, Grünland-, Brachen- und Gehölzflächen bestimmt, die rund 45 % der Fläche einnehmen. Diese wirken sich positiv auf das Kleinklima aus, bilden kleinräumige Kälteinseln und sorgen für Luftverwirbelungen auf den Flächen. Der Wind wird hierdurch abgebremst und abgelenkt und sorgt für eine Frischluftversorgung auf dem Plangebiet.

Durch die weitere Versiegelung der Flächen wird die klimatische Ausgleichsfunktion (Acker, Grünland, Brachen, Gebüsche) weiter beeinträchtigt. Daher sind für das Schutzgut Luft und Klima Maßnahmen vorgesehen, welche die klimatischen Verhältnisse vor Ort verbessern sollen. Durch Pflanzgebote sollen wichtige Schattenplätze entstehen, die auch eine Filterwirkung für Staub sowie die Rückhaltung von Feuchtigkeit bekommen sollen.

8.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Situation grundsätzlich neu geregelt, es werden einheitliche Raumkanten gebildet. An der Aachener Straße wird mit der Festsetzung eines Pflanzstreifens einer durch Bäume und Sträucher bestimmte städtebauliche Raumkante gebildet.

Gewerbegebiete mit nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild werden über Ausschlüsse von Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungstätten vermieden, ein Trading-down-Prozess wird dadurch unterbunden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Planungen nicht berührt.

8.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Aus dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

Im Plangebiet befinden sich selber keine Gebäude, die in die Denkmalliste der Stadt Erkelenz eingetragen sind. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ausschließlich das Gebäude des ehemaligen Zentrallagers, das gewerblich genutzt wurde und als sonstiges Sachgut bewertet werden kann.

In Folge der Planung sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

8.7 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.

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind die zu erwartenden Risiken und zu prognostizierenden Beeinträchtigungen bei der Entwicklung des Vorhabens soweit wie möglich zu minimieren. Der Vermeidung ist generell Vorrang vor dem Ausgleich einzuräumen. Beeinträchtigende Umweltwirkungen sollen bereits in der Planungsphase durch ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange vermieden bzw. gering gehalten werden.

- Die Gewerbegebiete innerhalb des Plangebietes werden nach Abstandsliste gegliedert.
- Des Weiteren sind Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, im Planbereich als unzulässig festgesetzt.
- Für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten gelten in Bezug auf den Schallschutz besondere Auflagen.
- Für die festgesetzten Baugebiete erfolgen gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen.
- Außerdem erfolgt eine Begrenzung der Gebäudehöhen in den Gewerbe- und Sondergebieten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die nach dem LANUV-Verfahren für die Bauleitplanung ermittelte Differenz zwischen dem Gesamtwert Bestand (56.510 Punkte) und dem Gesamtwert Planung (35.272 Punkte) beträgt -21.238 Punkte. Diese Punkte sollen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Grünfestsetzungen

Zur Ausgestaltung der für den Ausgleich vorgesehenen Anpflanzflächen werden heimische Pflanzen verwendet und im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Begrünung Grünstreifen entlang Aachener Straße (Nr. 1)

Aus Platzgründen bzw. angrenzendem vorhandenem Baumbestand ist in diesen Bereichen eine Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölzen oder Stauden vorzusehen.

Begrünung Grünanlage/Grünstreifen im westlichen und südlichen Plangebiet (Nr. 2)

Für die Begrünung der zu ergänzenden Grünanlage im Süden des Plangebiets sowie des Grünstreifens am westlichen Plangebietsrand sind heimische Bäume (keine Sorten) und Sträucher (Listen 1 bis 4) zu verwenden.

Begrünung Grünstreifen Aachener Straße (Nr. 3)

Zur Begrünung der Grünstreifen sind Baumreihen bzw. Baumpflanzungen aus klein- und mittelkronigen hochstämmigen Laubbäumen (Liste 2) vorgesehen wie beispielsweise *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), *Acer platanoides* 'Cleveland' (Kegelförmiger Spitz-Ahorn) und *Sorbus intermedia* 'Brouwers' (Schmalkronige Mehlbeere).

Begrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen (je angefangene sechs Stellplätze ein Baum mit Stammmindestumfang von 18 - 20 cm). Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 qbm anzulegen. Als Baumarten können *Acer platanoides* 'Cleveland' (Kegelförmiger Spitz-Ahorn) sowie *Tilia cordata* 'Greenspire' (Stadt-Linde) verwendet werden. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölzen oder Stauden (Liste 4) vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

9. Sonstiges

9.1 Immissionsschutz

Maßgebliche Lärmquellen im Plangebiet sind – neben dem Straßenverkehr – Emissionen der Stellplatzanlagen sowie der Gewerbebetriebe. Darüber hinaus entstehen durch die Warenbelieferung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie technische Anlagen der Gebäude (Lüftungen etc.) Lärmemissionen.

In den Gewerbegebieten werden aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes einzelne Betriebs- und Anlagentypen nach Abstandserlass NRW 2007 ausgeschlossen und für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten entsprechende Auflagen gemacht (vgl. Kapitel 4.2). Neue Störquellen – insbesondere verursacht durch die unterschiedlichen Lärmquellen – sollen über aktive und passive Schutzmaßnahmen so stark eingedämmt werden, dass eine Störung der nachbarlichen Wohnnutzungen sowie auch der neuen Nutzungen selbst im rechtlichen Sinne ausgeschlossen werden kann:

Das Thema Schallschutz wurde in dem Gutachten »Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. VII/D »Carl-Benz-Straße Süd«, Erkelenz-Mitte der Stadt Erkelenz« von Juli 2015 von der Firma Kramer Schalltechnik geprüft. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst.

Betriebsgeräuschsituation durch die geplanten SO- und GE-Gebiete (Kontingentierung)

Laut Gutachten wurden für die Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation im hier maßgeblichen Einwirkungsbereich der Sonder- und Gewerbegebiete des Plangebietes zunächst sieben Immissionsorte im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgewählt. Die Angaben zu den Gebietskategorien im Umfeld des Plangebietes entsprechen den Festsetzungen in rechtsgültigen Bebauungsplänen, bzw. einer planungsrechtlichen Einstufung der Stadtverwaltung Erkelenz.

Die bestehende Betriebsgeräuschsituation (Vorbelastung **L_{vor}**) im Einwirkungsbereich des Plangebietes Nr. VII / D wird durch bereits vorhandene oder noch mögliche (plangegebene) gewerbliche Nutzungen in den angrenzenden bestehenden Gewerbegebieten bestimmt. Dies führt zu einer Reduzierung der für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. VII / D zulässigen Planwerte **L_{PI}**. Auslegungsziel war dabei, im gesamten Einwirkungsbereich einen zukünftigen Geräuschimmissionskonflikt sicher zu vermeiden und die Gesamt-Immissionswerte **L_{GI}** einzuhalten.

Für die geplanten SO- und GE-Gebiete des Bebauungsplans Nr. VII / D wurde zur Ersteinschätzung unter realen Schallausbreitungsbedingungen eine Prüfung auf mögliche Lärm-Konfliktzonen mit einem flächenbezogenen A-Schallleistungspegel pro qm von tags und nachts 60 dB(A) für GE entsprechend DIN 18005, Teil 1 [2] durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Planwerte **L_{PI}** zur Tages- und Nachtzeit an den Immissionsorten überschritten werden.

Immissionsorte		Beurteilungspegel Tag und Nacht in dB(A)	Planwerte L _{PI}	
			in dB(A)	
			tags	nachts
1	Rudolf-Diesel-Straße 1	59,2	53,0	38,0
2	Rudolf-Diesel-Straße 2	59,0	53,0	38,0
3	Gottlieb-Daimler-Straße 1	57,9	52,0	37,0
4	Commerdener Höhe 2	53,5	52,0	37,0
5	Commerdener Höhe 10	54,6	53,0	38,0
6	Jean-Monnet-Straße 49	55,1	53,0	38,0
7	Jean-Monnet-Straße 59	55,5	52,0	37,0

Gliederung und Kontingentierung

Deshalb wurde zur Vermeidung von Lärmkonflikten vorgeschlagen, die Gewerbeflächen entsprechend den akustischen Erfordernissen zu gliedern und in ihrer Nutzung zu beschränken. Die Nutzungseinschränkung erfolgt in Form einer Emissionskontingentierung mit Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Diese Festsetzungen für die Teilflächen des Bebauungsplanes sind einerseits bestimmt und vollziehbar, andererseits aber so offen, dass sie sich flexibel den noch nicht im Detail bekannten Gegebenheiten einer möglichen gewerblichen Nutzung anpassen lassen.

Die Gliederung der SO- und GE-Flächen in Teilflächen entsprechend der Darstellung im Bebauungsplanentwurf und eine Belegung mit Emissionskontingenten LEK von tags 54 - 63 dB(A) und nachts 39 - 48 dB(A) pro qm führen im gesamten Immissionsbereich zu einer Einhaltung der Planwerte LPI.

Danach ist am Tage in den Teilflächen TF SO 1 und TF SO 2 eine leichte Einschränkung einer gewerbetypischen Nutzung gegeben (54 dB (A)). In den Teilflächen TF GE 1 und TF GE 2 erlaubt ein Emissionskontingent von tags 63 dB(A) eine deutlich darüber hinausgehende Nutzung.

Während der Nachtzeit bedingen Emissionskontingente LEK von 39 dB(A) in TF SO 1 und TF SO 2 für geräuschintensive Anlagen entsprechend ausgelegte Betriebsgebäude und kaum geräuschintensive Tätigkeiten im Freien, d. h. vorzugsweise ist es für Betriebe mit eingeschränkter oder ohne Nachtnutzung geeignet. Die beiden Teilflächen TF GE 1 und TF GE 2 erlauben mit einem Emissionskontingent LEK von 48 dB(A) einen eingeschränkten Nachtbetrieb mit entsprechenden Betriebsgebäuden und in beschränktem Umfang weniger geräuschintensive Tätigkeiten im Freien. Bei einer günstigen Anordnung von Geräuschquellen und Baulichkeiten sowie Schallschirmen (Lärmschutzwände oder -wälle) sind intensivere Nutzungen möglich. Diese Effekte können im Rahmen von konkreten Baugenehmigungsverfahren im Detail schalltechnisch ausgelegt werden.

Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren Nr. VII / D „Carl-Benz-Straße Süd“, Erkelenz-Mitte, ist die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets im Bereich bestehender baulicher Nutzungen zu bewerten.

Da kein Straßenneubau oder ein erheblicher baulicher Eingriff im bestehenden öffentlichen Straßennetz erfolgt, ist die Verkehrslärmschutzverordnung-16. BImSchV unmittelbar nicht einschlägig. Der planbedingte Verkehrsanteil auf bestehenden öffentlichen Straßen kann allerdings für einen Bebauungsplan besonders abwägungsrelevant sein, wenn die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle (sogenannte zumutbare Belastung) von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht überschritten wird.

Dieses Kriterium wird mit der zu erwartenden Verkehrserzeugung des Plangebietes sowie des sonstigen Bestandverkehrs auf der Aachener Straße und weiteren angrenzenden Straßen bei den vorliegenden Fahrbahnabständen der Bestandswohnbebauung nicht erreicht.

Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Aus schalltechnischen Erfordernissen sind für die GE-Flächen des Plangebietes folgende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

Festsetzungen:

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente **LEK** nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691

Teilflächen	<i>L_{EK}</i>, tags in dB(A)	<i>L_{EK}</i>, nachts in dB(A)
Nr. VII / D „Carl-Benz-Straße Süd“, Erkelenz-Mitte		
TF SO 1	54	39
TF SO 2	54	39
TF GE 1	63	48
TF GE 2	63	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

9.2 Bodendenkmalschutz

Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor.

9.3 Altlasten und Kampfmittelfunde

Zur Ermittlung von Altlasten wurde im Juli 2015 ein Gutachten erstellt. Die »Umwelttechnische Untersuchung zur Abgrenzung von Bodenverunreinigungen«, bzw. der Gutachter GRÜNING CONSULTING GMBH kommt nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu folgenden Ergebnissen:

Im Bereich des Plangebietes wurden an verschiedenen Stellen Altlasten bzw. belastete Böden in unterschiedlicher Tiefe und Mächtigkeit sowie mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen festgestellt. Für die bestätigten Altlastenverdachtsfälle wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde folgendes Einvernehmen hergestellt:

- Belasteter Unterbau und die Schwarzdecke der vorhandenen Verkehrsfläche des bisherigen REWE-Zentrallagers sollen auf dem Grundstück verbleiben. Die Flächen werden als Altablagerungsfläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.
- Gefundene Hochofenschlacken unterhalb der ehemaligen Halle 5 sowie im Umfeld der Bohrung BS 19 werden im Rahmen der erforderlichen Erdbauarbeiten vor Bebauung des Areals vollständig entfernt. Eine Kennzeichnung dieser Altlasten ist daher nicht erforderlich.
- Der Boden im Bereich der vorhandenen Heizöl- oder Dieseltanks wird - soweit erforderlich - saniert. Eine Kennzeichnung ist dadurch ebenfalls nicht erforderlich.

Die Fläche des Plangebietes liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Damit liegen grundsätzlich Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Eine Anfrage an die Bezirksregierung Düsseldorf/Kampfmittelbeseitigungsdienst ist gestellt. Es liegt noch keine Stellungnahme vor.

Sollte sich aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung ein Handlungsbedarf ergeben, so wird dieser vor Umsetzung der Planung ausgeführt.

Eine geophysikalische Untersuchung auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen wird grundsätzlich empfohlen. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) gebeten. Vorab werden dann seitens des KBD 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., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. 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.

9.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Erkenntnisse zu Denkmälern im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß Fernstraßengesetz

Für die Rechtsabbiegerspur von der Heerstraße (B 57) auf die A 46 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) eine anbaufreie Zone von mindestens 40 m (gemessen vom inneren Rand der Rechtsabbiegerspur) einzuhalten. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Diese anbaufreie Zone im westlichen Abschluss des Gewerbegebietes GE 2 wird durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb eines Streifens von 100 m (gemessen vom inneren Rand der Rechtsabbiegerspur) zudem der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde.

Für die Heerstraße (B 57) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) eine anbaufreie Zone von mindestens 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) einzuhalten. Diese anbaufreie Zone betrifft das Plangebiet des Bebauungsplanes VII/D nicht, da sie vollständig außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der Bebauungsplan nimmt die anbaufreie Zone der Vollständigkeit halber jedoch mit auf. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb eines Streifens von 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde. Dieser Streifen liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VII/D.

11. 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 Hinweistafel auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln und Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vorliegen.

12. 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.

13. Kosten

Mit der Umsetzung der planerischen Intention dieses Bebauungsplanes sind für die Stadt Erkelenz keine weiteren Kosten verbunden.

Die Herstellung der Verkehrsflächen sowie der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes werden von dem privaten Investor getragen.

Die Herstellung geplanten Straßen innerhalb des Plangebietes wird über einen Erschließungsvertrag gesichert. Anschließend werden die Flächen und die verkehrlichen Anlagen an die Stadt Erkelenz übertragen. Auch die Folgekosten sollen in dem Erschließungsvertrag gesichert werden.

14. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 7,10 ha. Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa-Werte):

Gesamtfläche Plangebiet	7,10 ha	= 100,0 %
davon:		
Gewerbegebiete	2,10 ha	ca. 24,0 %
Sondergebiete	4,67 ha	ca. 58,0 %
Verkehrsflächen	0,26 ha	ca. 8,5 %
Flächen für die Abwasserbeseitigung (RRB)	0,12 ha	ca. 1,5 %

Erkelenz, im November 2015