

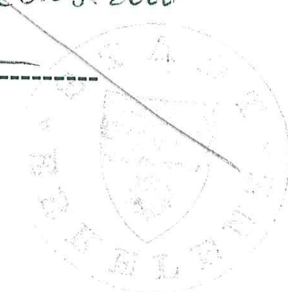
Stadt Erkelenz
Az.: 61 26 02.09/C (1)

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. IX/C
„Alfred - Wirth - Straße“
Stadtbezirk Erkelenz-Mitte**

Hiermit wird die Übereinstimmung der 5. Ausfertigung mit dem Original bestätigt.
Erkelenz, den 25.08.2000

[Handwritten signature]

Begründung
Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 22,8 ha und liegt im südöstlichen „Gewerbegürtel“ der sich über den gesamten Bereich zwischen der DB - Strecke Aachen - Mönchengladbach und der Bundesautobahn A 46 erstreckt.

Die Fläche wird im Südwesten durch die Kölner Straße, im Südosten durch die Bundesautobahn A 46 und im Nordosten durch den Wockerather Weg begrenzt. Die nordwestliche Grenze ist aufgrund der Lage inmitten von Flurstücken, deren Nummern sich im Laufe der Zeit durch Teilung ändern können, der Planzeichnung des Vorläuferplanes zu entnehmen.

2. Vorläuferplanungen

Für den unter Punkt 1 beschriebenen Planbereich besteht die seit dem 29. 06. 1985 rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes IX/A und die seit dem 28.03. 1987 rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/A, welche einen Teilbereich der o.a. 4. Änderung mit seiner Rechtskraft außer Kraft setzte.

Inhalt der 7. Änderung ist eine Änderung der Verkehrsfläche im Bereich der Wendemöglichkeit der Richard - Lucas - Straße. Hier wurde die festgesetzte Wendeschleife, aus Gründen der besseren Nutzbarkeit der anliegenden Grundstücke spiegelverkehrt festgesetzt.

Der Ursprungsplan Nr. IX/A „Industriegebiet“, Stadtbezirk Erkelenz Mitte ist im Rahmen einer Inzidentkontrolle für nichtig befunden und zwischenzeitlich aufgehoben worden.

Die 4. Änderung bleibt mit seiner Änderung, der 7. Änderung des Ursprungsplanes, als eigenständiger Bebauungsplan rechtskräftig.

Durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung in seiner Sitzung am 30.11.1999 wurde die 4. Änderung (mit der die 4. Änderung in Teilen außer Kraft setzenden 7. Änderung) in die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. IX/C „Alfred - Wirth - Straße“, Stadtbezirk Erkelenz - Mitte umbenannt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt die Fläche des Bebauungsplanes Nr. IX/C „Alfred - Wirth - Straße“, Stadtbezirk Erkelenz - Mitte als Gewerbeflächen dar.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Ursprungsplan Nr. IX/A „Industriegebiet“, Stadtbezirk Erkelenz Mitte ist im Rahmen einer Inzidentkontrolle für nichtig befunden worden und in der Folgezeit aufgehoben worden.

Im Zuge dieses Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan IX/A „Industriegebiet“, Stadtbezirk Erkelenz Mitte, wurden die Änderungsplanungen in dem Bereich des vorgenannten Planes auf deren Rechtsstand und Regelungsfähigkeit bezüglich der städtebaulichen Ziele der Stadt Erkelenz überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die 4. Änderung

des Bebauungsplanes IX/A eine Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach der alten Klassifizierung des Abstandserlasses 1982 (RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 9.7. 1982 (MBI. NW. 1982 S. 1376 / SMI. NW. 280)) vornimmt und die innerhalb des Plangebietes zulässigen Betriebe einzeln aufführt. Diese sogenannte „Positivliste“ genügt nicht den heutigen bauplanungsrechtlichen Anforderungen.

Desweiteren hat die Überprüfung der 4. Änderung ergeben, dass die mit den festgesetzten zulässigen Betriebsarten gem Abstandserlass des RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 9.7. 1982 (MBI. NW. 1982 S. 1376 / SMI. NW. 280) anzulegende Abstände nichtgewerbliche Nutzungen im Grenzbereich überlagern. Diese Unterschreitung der hinsichtlich des Immissionsschutzes notwendigen Abstände betrifft die Wohnbereiche am Wockerather Weg und westlich der Kölner Straße (Lindenweg).

Im Plangebiet vorhandene Betriebe entsprechen den ihnen nach dem Abstandserlass gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2. 4. 1998 zugrunde zu legenden Abständen zu nicht gewerblichen Nutzungen.

Konflikte des Immissionsschutzes sind aus dem Bestand heraus nicht erkennbar.

Darüber hinaus ist für die Grenzbereiche des Plangebietes, an denen Gebiete unterschiedlicher Nutzung aneinander grenzen, auf das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzuweisen.

Eine schalltechnische Untersuchung im Bereich des Wockerather Weges (das Gutachten ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt), welche die Auswirkungen des umliegenden Gewerbebelärs auf eine Neuplanung von Wohnbebauung im Bereich des nördl. Wockerather Weges und südl. der Neusser Straße prognostizieren sollte, hat ergeben, dass die dortige und die angrenzende, bestehende Wohnbebauung durch den heutigen Bestand an Gewerbebetrieben nicht in einem unzulässigen Maße gestört wird.

Dies gilt auch für den Gewerbebelärm aus dem Planbereich der 4. Änderung.

Das bestätigt, dass der bereits über Jahre vorhandene Bestand auch mit einer Wohnbebauung in der Nachbarschaft verträglich ist.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Ausweisung und Gliederung von vorhandenen Gewerbegebieten und Industriegebieten auf der Grundlage des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2. 4. 1998 um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch zukünftig zu gewährleisten.

Bis heute nicht genutzte, aber im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes nicht hinreichende Festsetzungen werden auf o.a. Grundlage und Zielrichtung, bei Sicherung der jetzigen Nutzungen und deren Entwicklung zurückgenommen. Das gilt auch für Industriegebiete, die auch aufgrund des tatsächlichen Bestandes keiner Festsetzung als Industriegebiet bedürfen.

4. Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden gegenüber der 4. Änderung des Ursprungsplanes insoweit Änderungen vorgenommen, als dass die als Zone I1 festgesetzten Industriegebiete in Gewerbegebiete umgewandelt werden. Eine Festsetzung als Industriegebiet wird aufgrund des tatsächlich entstandenen Gefüges an Betriebsarten der bestehenden Nutzungssituation nicht gerecht und ist städtebaulich aufgrund des faktischen Bedarfes nicht mehr sinnvoll.

Gleiches gilt für ein Teil des Industriegebietes im Vorläuferplan, der Zone I2 an der Koepestraße. (Flurstücke 265, 266 und 267 der Flur 18).

Hier bestehen heute drei Einzelhäuser, welche auch zumindest teilweise als Wohnungen genutzt werden.

Die Prägung des Bereiches entspricht heute nicht dem eines Industriegebietes.

Aus diesem Grund wird auch hier ein Gewerbegebiet festgesetzt, ohne die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen gegenüber dem Ursprungsplan einzuschränken.

Eine Zonierung der weiterhin festgesetzten Industriegebiete untereinander ist nicht erforderlich.

In den Gewerbegebieten, sowie in den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe gem §1 Abs 5 BauNVO unzulässig.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Planbereich ist nicht im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Erkelenz. Die Sondergebiete und gewerblichen Flächen im Südwesten der Stadt, welche auch die konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglichen reicht zur Deckung des infrastrukturellen Bedarfes aus.

Eine weitere Ansiedlung o.a. Betriebe ist mit Beachtung des Zieles der Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion der Kernstadt und Nahbereichsversorgung der Wohngebiete, und aus der Sicht des städtebaulichen Nutzungsgefüges, aber auch aus verkehrstechnischer Sicht nicht wünschenswert.

Die Folgen im Bereich des ruhenden Verkehrs und die neu entstehenden Verkehrsströme stehen konträr zu den städtischen Entwicklungszielen.

Die im Südosten befindlichen Gewerbegebiete und Industriegebiete werden zusätzlich durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auch in ihrer Entfaltungsmöglichkeit gestärkt.

5. Gliederung des Gewerbegebietes/ Industriegebietes

Die neue Gliederung des Gewerbegebietes und der Industriegebiete erfolgt nach der Abstandsliste gem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2. 4. 1998 (Abstandsliste des Abstandserlasses ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.) und baut überwiegend auf die Grenzen der Gliederung des Vorläuferplanes (Bebauungsplan IX/C „Alfred - Wirth - Straße“, Stadtbezirk Erkelenz - Mitte) auf.

Aus der neuen Gliederung ergeben sich 13 GE - Zonen und drei GI - Zonen, die mit der Beschreibung in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt sind. Zur besseren Übersicht und Orientierung ist in der Anlage 1 der Begründung eine zeichnerische Darstellung der nummerierten Flächen angefügt.

Folgende Änderungen sind hierbei vorgenommen worden:

- a) Die Zonen G 3 und G 4 der 4. Änderung des Ursprungsplanes werden zu einer neuen Zone GE 3 zusammengefasst. Eine Unterscheidung der beiden Zonen ist aufgrund der Einstufung der dort zulässigen Betriebe in die gleiche Klasse des Abstandserlasses gem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2. 4. 1998 nicht mehr notwendig.
- b) Die Zonen I1, des Industriegebietes der 4. Änderung, werden in Gewerbegebiet - Zone GE 3 - umgewandelt, was dem tatsächlichen Bestand entspricht. Die Kriterien des §9 Abs. 1 BauNVO (Unterbringung vorwiegend solcher Betriebe, welche in anderen Baugebieten unzulässig sind) liegen nicht vor. Ein Entstehen oder die Verfestigung eines Industriegebietes ist heute aus der städtebaulichen Gesamtentwicklung an dieser Stelle nicht bedarfsgerecht.
Eine Gliederung der verbleibenden Flächen mit der Festsetzung Industriegebiet ist nicht notwendig.
- c) Innerhalb der Abstandsklassen werden einige Betriebsarten gem. § 1 Abs 7 Ziff. 2 BauNVO ausgeschlossen, die ihren spezifischen Eigenschaften nach nicht in das Gesamtgefüge des vorhandenen Gewerbegebietes passen (die bestehenden Betriebe stören), und / oder die bereits an anderer Stelle eine Ansiedlungsmöglichkeit erhalten haben.
Hier wird von der planerischen Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Gesamtgefüge des Gewerbegebietes zu steuern. So werden z.B. Deponien und Betriebe zur Massentierhaltung ausgeschlossen.

Die Anlagen der nächsten, höheren Abstandsklasse können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese Anlagen den technischen Anforderungen der vorliegenden Abstandsklasse entsprechen.

Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren für den Einzelfall zu erbringen.

Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen um den fortlaufenden Stand der Technik zu berücksichtigen. Anlagen, die heute einer höheren Abstandsklasse aufgrund ihres Betriebseigenen Störgrades auf nicht gewerbliche Nutzungen zuzuordnen sind, können in Zukunft durch eine Weiterentwicklung der Technik (z.B. leisere Aggregate) evtl. die Voraussetzungen einer niedrigeren Abstandsklasse erfüllen.

Für bestehende, legale Betriebe, welche durch die neue Gliederung des Gewerbegebietes in einer nach Abstandsliste des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2. 4. 1998 für sie zu niedrigen Abstandsklasse liegen, werden der Bestand und eine angemessene Entwicklung durch die Bestimmungen des § 1 Abs 10 BauNVO gesichert.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in seiner Systematik nicht verändert.

Der Vorläuferplan , Bebauungsplan Nr. IX/C „ Alfred - Wirth - Straße “ Stadtbezirk Erkelenz - Mitte, setzt die Obergrenzen des § 17 der damals geltenden BauNVO fest. Die Intention des Vorläuferplanes war eine optimale gewerbliche Ausnutzung der Flurstücke.

Dementsprechend werden die GRZ und die GFZ gemäß der Obergrenzen des § 17 der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen BauNVO festgesetzt.

7. Kosten

Gegenüber dem Vorläuferplan entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Planungsamt im Juni 2000