



STADT ERKELENZ

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" Erkelenz-Mitte

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1:
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2 :
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

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

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. IX/B
"Neusser Straße"
Erkelenz-Mitte**

Begründung

**Teil 1:
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

Inhalt

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 2. | Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich | 4 |
| 2.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung..... | 4 |
| 2.2 | Landschaftsplanung..... | 4 |
| 2.3 | Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen | 4 |
| 2.4 | Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen..... | 4 |
| 2.5 | Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen | 5 |
| 3. | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 4. | Erläuterungen zu den Planfestsetzungen | 9 |
| 4.1 | Städtebauliche Konzeption | 9 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.4 | Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke | 10 |
| 4.5 | Verkehrsflächen | 10 |
| 4.6 | Grünflächen | 10 |
| 4.7 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 10 |
| 4.8 | Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW..... | 10 |
| 5. | Artenschutzprüfung..... | 10 |
| 6. | Umweltbericht | 11 |
| 7. | Immissionsschutz..... | 11 |
| 8. | Eingriffe in Natur und Landschaft | 12 |
| 9. | Grundwassersituation/ Niederschlagswasser | 12 |
| 10. | Boden und Altlastverdachtsflächen..... | 12 |
| 11. | Bodendenkmalpflege/ Denkmalpflege | 13 |
| 12. | Kennzeichnung von Flächen..... | 13 |
| 13. | Nachrichtliche Übernahmen..... | 13 |
| 14. | Kosten..... | 13 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Erkelenz, eingefasst von den Straßen "Ferdinand-Clasen-Straße", "Neusser Straße", "Wockerather Weg" und der L354 "Alfred-Wirth Straße".

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 6,9 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan I/1 „Erkelenzer Börde“ des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 09.04.1985) deckt zwar das Gebiet um Erkelenz ab, nimmt aber die bebauten Bereiche der Ortslage Erkelenz aus.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 01. 09. 2001) als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) und gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. IX/B besteht für den Bereich bereits Planrecht. Der Ursprungsplan setzt für die Flächen südlich der "Neusser Straße" Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Hier können Einzel- und Doppelhäuser sowie in Teilbereichen auch Hausgruppen bis zu einer maximalen Zweigeschossigkeit errichtet werden.

Südlich an das Allgemeine Wohngebiet (WA) anschließend folgt die Festsetzung eines kleineren Mischgebietes (MI) und im südlichen Anschluss daran ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Steuerung der hier anzusiedelnden Betriebe über einen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie einer Gliederung der Gewerbegebiete über die Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02. 04. 1998.

Das Plangebiet liegt in keiner wasserrechtlichen Schutzzone.

Aussagen zu Natur- oder Landschaftsschutz, zu einem FFH Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) oder EU- Vogelschutzgebiet (NATURA 2000) liegen nicht vor. Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich bestehen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz. Die Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen in der Zulässigkeitsregelung von Einzelhandelsansiedlungen. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" Bestandteil der Gesamtumsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes sind sowohl die tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet, als auch die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation betrachtet worden.

Alle Gewerbebetriebe sind in diesem Zusammenhang erfasst worden.

Die vorhandene Nutzungsstruktur stellt sich wie folgt dar:

- Im Mischgebiet (MI) bestehen derzeit nur Wohnnutzungen
- Im Gewerbegebiet (GE) bestehen derzeit nur ein Reparaturdienst für Lastkraftwagen und ein Containerservice. Noch nicht umgesetzte, aber noch rechtswirksame Bauanträge sind nicht aktenkundig. Der genehmigte Antrag auf Errichtung einer Squashhalle ist nicht mehr rechtswirksam.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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. Diese 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 Gewerbegebietes/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.

Im Folgenden werden die Grundsätze aus dem o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept zitiert, die für eine zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung aufgestellt und u. a. zur Umsetzung in der Bauleitplanung empfohlen werden:

Grundsatz 1

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Zentrenrelevante Sortimente sollten als Kernsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« der Stadt Erkelenz zulässig sein.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptgeschäftsbereich) können kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativwirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, wie z.B. ein Laden zur Gebietsversorgung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

In Gewerbe- und Industriegebieten und Stadtrandlagen ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte »Handwerkerprivileg«.

Grundsatz 2

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (auch großflächig) im zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, dem Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord und an weiteren Standorten, wenn sie dem Ausbau/Sicherung der Nahversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

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

Ausnahme: Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte nur dann zulässig sein, wenn das Vorhaben der reinen Nahversorgung, d. h. ausschließlich der Versorgung der im fußläufigen Einzugsbereich wohnenden Bevölkerung, dient. Orientierungsmaßstab sollte in diesen Fällen die im Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit vorhandene Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente sein (»35 %-Regel«). Dies bedeutet, dass, wenn der Umsatz des Planvorhabens höher ist als 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich vorhandenen vorhabensspezifischen Kaufkraft, davon auszugehen ist, dass die Versorgungsfunktion über die reine Nahversorgung hinaus geht. In Gewerbe- und Industriegebieten und Stadtrandlagen sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten allerdings generell nicht zulässig sein.

Grundsatz 3

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord sowie am Sonderstandort Gewerbe-/ Sondergebiet Erkelenz-West

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten könnten grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur in Erkelenz – auch im Sinne positiver Synergien für die Betriebe – sollten jedoch auch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den zentralen Versorgungsbereichen (innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord) insbesondere bestehende Agglomerationen (bzw. in der unmittelbaren Nähe bestehender Standorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote wie Standorte im Bereich des Gewerbe-/Sondergebietes West an. Hier sollte eine Konzentration des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden, um aus städtebaulichen Gründen einen Angebotsschwerpunkt zu schaffen und (aus betriebswirtschaftlichen Gründen) Synergieeffekte für ansässige Einzelhandelsbetriebe zu generieren. Grundsätzlich sollte hierbei jedoch beachtet werden, dass es derzeit in einigen Branchen (z. B. Möbel) nur sehr begrenzte Verkaufsflächenpotenziale gibt, so dass eine Verschärfung des Wettbewerbs entweder durch eine sich von den klassischen Hauptbranchen lösende Sortimentsstruktur bewirkt wird (Zentrenrelevanz) und/oder der zunehmende Wettbewerb in Leerständen resultiert, die städtebauliche Probleme (Nachfolgeprobleme an dezentralen Standorten) nach sich ziehen können. Somit besitzt in Erkelenz die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven oberste Priorität; die Ausweisung neuer Standorte sollte dagegen vermieden werden. Dies bedeutet allerdings auch, dass am Sonderstandort Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten stattfinden sollte.

Grundsatz 4

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE und GI- Gebieten (»Handwerkerprivileg«) und Bestandssicherung von Betrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und definierter Sonderstandorte:

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben in GE- und/oder GI-Gebieten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) nicht überschritten wird (»Handwerkerprivileg«). Nicht zuletzt sei aber auch auf Entwicklungsperspektiven für bestehende Einzelhandelsbetriebe außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte hingewiesen. Sie können – sofern sie im ASB liegen – im Rahmen der betrieblichen Standortsicherung ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standorts dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet (»Aktiver Bestandsschutz«). Diese Regelung gilt nicht für Betriebe in Gewerbe- und Industriegebieten. Auf eine landesplanerische (regionale) Verträglichkeit ist in jedem Fall zu achten.

Grundsatz 5

Zentrenrelevante Randsortimente an nicht-integrierten Standorten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- und Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches bzw. der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. GPK/ Haushaltswaren/ Geschenkartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z. B. Lebensmittel sind im Baumarkt unzulässig), zulässig sein. Bisher hat sich eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 qm Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen, wobei einzelne Randsortimentsgruppen eine Verkaufsflächengrößenordnung von maximal 250 qm nicht überschreiten sollten.

Tabubereiche

Neben den vorgenannten Grundsätzen werden im Einzelhandelsgutachten ebenfalls Tabubereiche erarbeitet¹, für die jeglicher großflächige Einzelhandel aber auch Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auszuschließen ist.

Diese sind erforderlich, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

Tabubereiche sind die Gebiete, welche nicht durch ein zusammenhängendes Wohnen geprägt sind, und nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind.

insbesondere aber die im Einzelhandelsgutachten benannten Einfallstraßen zählen zu den Tabuzonen.

Die Neusser Straße, sowie der Wockerather Weg werden im Einzelhandelsgutachten als Tabubereiche genannt.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B ist es, die in dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz dargelegten Ziele, in das bereits bestehende Planrecht zu integrieren.

Derzeit ist das Plangebiet frei von jeglicher Einzelhandelsnutzung. Im Gewerbegebiet befindet sich ein Reparaturbetrieb für Lastkraftwagen sowie ein Kontainerverleihservice. In dem Mischgebiet (MI) sind bis dato keine Gewerbebetriebe und keine Einzelhandelsbetriebe ansässig oder genehmigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" schließt gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Einzelhandelsnutzungen für den Bereich des Gewerbegebietes – mit Ausnahme der Handwerkerprivilegierung - aus und schränkt ihn im Bereich des Mischgebietes derart ein, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten, einschließlich der nahversorgenden Hauptsortimente gem. Erkelenzer Sortimentsliste unzulässig sind.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz m. Ratsbeschluss vom 02.02.2011 – Seite 131

Im Gewerbegebiet können Ausnahmen für Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn

- diese Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang der Gebäude besteht,
- der Umsatz und die Verkaufsfläche dem Umsatz und der Produktionsfläche des eigentlichen produzierenden Betriebes deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

Diese Ausnahmetatbestände sind generell kumulativ zu erfüllen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B ist es, die im Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz dargelegten Ziele, in das bereits bestehende Planrecht zu integrieren.

Im Bereich der Art der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz modifiziert. Das impliziert, dass zwei Bereiche der Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (siehe Pkt. 4.2) geändert werden.

Alle anderen Regelungen haben weiterhin über den Ursprungsplan Nr. IX/B "Neusser Straße" Bestand.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" wird die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Erkelenz, welche durch das Einzelhandelskonzept² ausgearbeitet und festgelegt wurde, umgesetzt. Die Plankonzeption sieht keine weiteren Änderungen der festgesetzten Ziele des Vorläuferplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" vor, welcher die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Planbereiches konfliktfrei und den städtebaulichen Gesamtzielen der Stadt Erkelenz entsprechend, weiterhin steuert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem Vorläuferplan größtenteils unverändert.

Durch die 1. Änderung, werden lediglich die Einzelhandelsnutzungen des Mischgebietes derart eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Erkelenzer Sortimentsliste unzulässig sind. Für Einzelhandelsbetriebe, ohne zentrenrelevantes und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment, werden die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Eigenständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind unzulässig, um nicht das Bild kleinster eigenständiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entstehen zu lassen.

Für den Bereich des Gewerbegebietes werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Für das Mischgebiet und Gewerbegebiet werden die Ausnahmetatbestände bezüglich

² erstellt durch das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund

des Handwerkerprivilegs festgesetzt.

Im Gewerbegebiet können Ausnahmen für Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn

- diese Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang der Gebäude besteht,
- der Umsatz und die Verkaufsfläche dem Umsatz und der Produktionsfläche des eigentlichen produzierenden Betriebes deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

Diese Ausnahmetatbestände sind generell kumulativ zu erfüllen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung des Vorläuferplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" bleibt weiterhin bestehen.

4.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke

Die Bauweise und die überbaubaren Flächen des Vorläuferplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" bleiben weiterhin bestehen.

4.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen des Vorläuferplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" bleiben weiterhin bestehen.

4.6 Grünflächen

Die Grünflächenfestsetzungen des Vorläuferplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" bleiben weiterhin bestehen.

4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des Vorläuferplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" bleiben weiterhin bestehen.

4.8 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Die Gestalterischen Festsetzungen des Vorläuferplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" bleiben weiterhin bestehen.

5. Artenschutzprüfung

Im Zuge des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung (zunächst Stufe 1) gem. § 44 BNatSchG in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse wurden im Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" vom 11. 06. 2012 festgehalten und erläutert.

Demnach machte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" aufgrund des ökologischen Potentials der Fläche, das sich vor allem aus dem dörflichen Charakter im Zentrum ergibt, die Überprüfung erforderlich, ob eine weitergehende Artenschutzprüfung (Stufe II) im Falle dieser Bauleitplanung angezeigt war.

Den Informationen des LANUV zur Folge war es nicht auszuschließen, "dass das Gelände von planungsrelevanten Arten (verschiedene Vogelarten, Fledermäusen und möglicherweise sogar der Haselmaus) besiedelt, oder zur Nahrungssuche genutzt wird."

Im weiteren Verlauf wurde untersucht, ob durch die Planung, die lediglich aus dem zulässigen Nutzungskatalog eine Nutzungsart herausnimmt und keinerlei Erweiterung

der baulichen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem Vorläuferplan ermöglicht, die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG tangiert werden können. Dies ist nicht der Fall. Durch die Planung wird der heute vorhandene Zustand der Fläche in keiner Weise gegenüber dem heute bestehenden Nutzungsrecht verändert. Bestehende Rückzugsflächen des Ursprungsplanes bleiben weiterhin unangetastet. Weitergehende Störwirkung auf diese Flächen (gegenüber dem Bebauungsplan Nr. IX/B "Neusser Straße") ist nicht zu erwarten. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde wird die Erforderlichkeit einer Untersuchung gemäß Artenschutzprüfung Stufe II verneint.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Er fasst alle umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie ggf. geplante Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Detaillierungsgrad eines Umweltberichtes richtet sich nach der Schwere der zu erwartenden Eingriffe.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" werden keine baulichen Veränderungen vorbereitet und keine weitergehenden Baurechte geschaffen. Die heute bestehenden Auswirkungen des Bestandes auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkung untereinander werden somit gegenüber dem Vorläuferplan nicht verändert.

Auch Veränderungen der Immissionspotentiale im Bereich des Bestandes sind nicht ersichtlich.

Eine eingehende Untersuchung ist nach den heute erkennbaren Umständen nicht erforderlich. Auch nachhaltende Betrachtungen im Sinne eines Monitoring sind nicht erforderlich.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde die Untere Landschaftsbehörde zu diesem Thema gem. § 4 Abs. 1 BauGB gehört und um Stellungnahme gebeten. Gegen die zuvor beschriebene Vorgehensweise wurden keine Einwände erhoben.

7. Immissionsschutz

Gegenüber dem Vorläuferplan Nr. IX/B "Neusser Straße" werden die immissionsschutzrechtlich begründeten Festsetzungen nicht verändert. Eine Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Ausgangslage gegenüber dem Vorläuferplan Nr. IX/B "Neusser Straße" liegt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" nicht vor.

Die Festsetzungen 1.3.1 des Vorläuferplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" bezüglich des Immissionsschutzes, welcher über flächenbezogene Schalleistungspegel gesteuert wird, bleiben unverändert bestehen. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" lediglich eine Unterart der Gewerbebetriebe aller Art aus der Zulässigkeit herausgenommen wird, ist mit einer Erhöhung des auftretenden Immissionspotentials nicht zu rechnen.

Immissionsschutzrechtliche Problemstellungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" nicht ausgelöst.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die über das Maß des Vorläuferplanes Nr. IX/B "Neusser Straße" hinaus gehen. Es wird lediglich eine Unterart der Gewerbebetriebe aller Art aus dem Zulässigkeitskatalog entnommen. Bauliche Erweiterungen, über das Maß des Vorläuferplanes hinaus, sind nicht möglich. Auf eine Bilanzierung des Bestandes und eine Gegenüberstellung mit dem Zustand nach Umsetzung der Planung kann daher verzichtet werden, ausgleichende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Grundwassersituation/ Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz, welches zum Teil als Trennsystem ausgebaut ist (An der Giftmühle und Wockerather Weg) und zum Teil als Mischsystem (Neusser Straße) betrieben wird.

Die Möglichkeiten des § 51 a LWG wurden im Zuge des Verfahrens zum Vorläuferplan bereits überprüft und festgestellt, dass eine Versickerung sowie Verrieselung nicht möglich ist. Die unverschmutzten Regenwässer aus dem nördlichen und westlichen Planbereich laufen heute über eine Pumpstation am Wockerrather Weg zum Vorfluter, dem Wockerather Fließ. Der Wohnbereich im östlichen Planbereich schließt aufgrund einer zu komplizierten Trassenführung eines Regenwasserkanals zum Vorfluter, direkt an das Mischsystem an.

10. Boden und Altlastverdachtsflächen

Im Zuge des Verfahrens zum Vorläuferplan wurden Untersuchungen auf oranoleptische Auffälligkeiten im Boden vorgenommen. Die durchgeführten 24 Rammsondierungen ergaben keine Auffälligkeiten. Gegen die Nutzung des Planbereiches als Wohn- Misch- und Gewerbegebiet bestanden keine Bedenken.

In dem betroffenen Gebiet weist das Altlast-Verdachtsflächenkataster eine relevante Adresse mit einem Gewerbebetrieb aus (Betrieb ID 5082). Dabei handelt es sich um eine Tankstelle, die seit 1997 betrieben wird. Diese Information entstammt den Auswertungen der ahu AG Aachen, welche im Auftrag des Kreises Heinsberg eine Erfassung von Altstandorten (stillgelegte Gewerbe- und Industriebetriebe) durchgeführt hat.

Der Betrieb wurde durch Bauaktenstudium sowie Ortsbesichtigung bestätigt.

Weiterhin existiert dort eine Reparaturwerkstatt, die sich aus einer Spedition und Kohlenhandel gebildet hat. Tankstelle und Reparaturbetrieb befinden sich am Wockerather Weg 20.

Aufgrund der momentanen gewerblichen Nutzung wird empfohlen, vor einer Nutzungsänderung bzw. Eigentümerwechsels, durch einen unabhängigen Gutachter mittels historischer Recherche das Kontaminationspotential abschätzen zu lassen bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Weitergehende Aussagen über die Belastungssituation, die Bebaubarkeit bzw. die Möglichkeit einer Nutzungsänderung können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht getroffen werden.

Weiterhin ist die Altlast-Verdachtsfläche Nr. 4903/69, Erkelenz Nr. 9 Teil des

Plangebietes. Es handelt sich hierbei um eine Altgrabung, die mit Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Hier wurde bereits im Jahr 1998 – vor Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. IX/B "Neusser Straße", eine Erstbewertung durchgeführt. Gegen eine Nutzung des Bebauungsplangebietes durch Wohnbebauung bestehen nach Aussage des Gutachtens keine Bedenken.

Sollten doch bei Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Materialien, z.B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, gefunden werden, so ist dieser von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist der Landrat Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren. Aushubarbeiten sind dort (Altlast-Verdachtsfläche Nr. 4903/69) unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

11. Bodendenkmalpflege/ Denkmalpflege

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

Auch überirdische Denkmäler liegen nicht vor.

12. Kennzeichnung von Flächen

Eine Kennzeichnung von Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

13. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlichen Übernahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

14. Kosten

keine

Planungsamt im Februar 2013
Sachbearbeitung
Dipl.-Ing. Thomas Reiners