



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. IX/P "Ferdinand-Clasen-Straße / Düsseldorfer Straße", Erkelenz-Mitte

AZ.: 612602

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:

Umweltbericht

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gültigen Fassung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018. S. 421)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

**Bebauungsplan Nr. IX/P
"Ferdinand-Clasen-StraÙe /
Düsseldorf StraÙe",
Erkelenz-Mitte**

AZ.: 612602

Begründung

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

Inhalt

1.	Anlass der Planung und Verfahrensstand	4
2.	Städtebauliche Situation	4
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2	Derzeitige Nutzung	4
2.3	Verkehrliche Erschließung	4
2.4	Technische Infrastruktur	5
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Bebauungsplan.....	5
3.4	Sonstige Vorgaben	6
4.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.1	Planungsziel	6
4.2	Städtebauliche Konzeption	7
4.3	Wesentliche Auswirkungen.....	7
5.	Begründung der Planinhalte	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.4	Verkehrsflächen.....	14
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
5.6	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6.	Verkehrerschließung	15
7.	Ver- und Entsorgung	15
8.	Umweltbelange	15
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	15
10.	Städtebauliche Kenndaten	15

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand

Für eine Fläche im östlichen Stadtgebiet – westlich der Düsseldorfer Straße – bestehen konkrete Erweiterungswünsche ortsansässiger Gewerbebetreibender. Die gewerbliche Nutzung der Fläche ist auf Ebene des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet; die ursprüngliche Nutzung als Baumschule wird seit einigen Jahren nicht mehr vollzogen. Seitens des Grundstücksbesitzers wird künftig eine gewerbliche Nutzung des Gebiets angestrebt. Vor dem Hintergrund des nicht ausreichend zur Verfügung stehenden planungsrechtlich gesicherten und erschlossenen Angebots an kleinteiligeren Gewerbeflächen plant die Stadt Erkelenz durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IX/P dem Gewerbeflächenbedarf durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes zwischen der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach und der Alfred-Wirth-StraÙe (L 354) gerecht zu werden. Der vorgesehene Standort am östlichen Rand von Erkelenz Mitte liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 46 und der Düsseldorfer Straße. Die Fläche wird zurzeit nicht genutzt und umfasst ein Areal von insgesamt rund 3,2 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 20.02.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.10. bis 23.11.2018.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. IX/P 'Ferdinand-Clasen-StraÙe / Düsseldorfer Straße' liegt am östlichen Rand von Erkelenz-Mitte südlich der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach, westlich der Düsseldorfer Straße bzw. der Bundesautobahn A 46 und nördlich der Ferdinand-Clasen-StraÙe. Die Ausdehnung beträgt von Nordwest in Richtung Südost etwa 140 m, von Südwest in Richtung Nordost etwa 250 m.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 67, Flur 15, Gemarkung Erkelenz mit einer Größe von 3,2 ha.

2.2 Derzeitige Nutzung

Das zu überplanende Gebiet liegt derzeit brach. Die vormalige Nutzung als Baumschule wird nicht weiterverfolgt. Seit der Aufgabe der Nutzung hat sich im Plangebiet Spontanvegetation angesiedelt, die zwischenzeitlich auf Teilflächen entfernt wurde.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Plangebietes sind an die Ferdinand-Clasen-StraÙe angeschlossen. Über die östlich angrenzende Düsseldorfer Straße (Nordtangente) bzw. die Alfred-Wirth-StraÙe (L 354) erfolgt ein Anschluss an die Autobahn A 46. Das Stadtzentrum Erkelenz liegt etwa 1,5 km (Luftlinie) entfernt in westlicher Richtung.

2.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an bestehende Ver- oder Entsorgungsleitungen in der Ferdinand-Clasen-Straße angeschlossen werden. Für die Entwässerung ist eine Rückhaltung im Plangebiet vorgesehen. Eine detaillierte Planung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) liegt das Plangebiet innerhalb des Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Die nördlich angrenzende Eisenbahntrasse ist als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr dargestellt. Die Bundesautobahn A 46 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr inkl. der Anschlussstelle Erkelenz-Ost dargestellt. Die südlich verlaufende Landesstraße 354 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt und über die o.a. Anschlussstelle an die A 46 angebunden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Die nordwestlich verlaufende Bahntrasse ist als Bahnanlage, die A 46 als Autobahn und die Düsseldorfer Straße bzw. die Alfred-Wirth-Straße (L 354) als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der an der Kreuzung Ferdinand-Clasen-Straße/Brückstraße gelegene Tennisplatz ist mit einem entsprechenden Symbol dargestellt.

Die jenseits der Bahntrasse gelegene Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Erkelenz-Mennekrath ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der sechsten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. IX/E 'Ferdinand-Clasen-Straße – Nord, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte. Dieser setzt innerhalb des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft (Baumschulen) fest.

Die umgebenden Straßen (Ferdinand-Clasen-Straße, Düsseldorfer Straße) sind als Straßenverkehrsfläche, abgegrenzt durch Straßenbegleitgrün, festgesetzt. Die nordwestlich verlaufende Bahntrasse ist als Bahnanlage der Deutschen Bundesbahn nachrichtlich übernommen.

Südlich und östlich angrenzend sind im Bebauungsplan Nr. IX/E Gewerbegebiete festgesetzt. Diese sind hinsichtlich ihrer Nutzungen gem. Abstandsliste des Abstandserlasses 1998 gegliedert.

Jenseits der Bahntrasse sind in unterschiedlichen Bebauungsplänen (Nr. III/A2, Nr. XX) allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt. Die Planungen sind bislang nur in Teilen umgesetzt worden. Aktuell ist vorgesehen, die westlich der Düsseldorfer Straße gelegene Freifläche gemäß dem Bebauungsplan Nr. XX als reines Wohngebiet im Sinne von § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umzusetzen.

3.4 Sonstige Vorgaben

Der Landschaftsplan I/1 'Erkelenzer Börde' des Kreises Heinsberg (1984) stellt im Plangebiet das Entwicklungsziel 2 'Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen' dar. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan für den Planbereich nicht mehr anzuwenden.

Im Plangebiet sowie im näheren Umkreis befinden sich keine naturrechtlichen Schutzgebiete oder schutzwürdigen Flächen.

Nördlich der Bahntrasse grenzt die Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Erkelenz-Mennekrath an das Plangebiet an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern und/oder archäologischen Funden auf der Fläche selbst liegen bisher keine detaillierten Erkenntnisse vor.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IX/P ist es, das Angebot an planungsrechtlich gesicherten und erschlossenen Gewerbeflächen in Erkelenz bedarfsgerecht zu erweitern. Zu diesem Zweck soll die seit Jahren brachliegende Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dabei soll die Lagegunst des Standortes aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld sowie die außerordentliche Verkehrsanbindung an die südwestlich gelegene BAB 46 berücksichtigt werden.

Durch die Planung werden die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und gesunden Arbeitsverhältnissen beachtet. Die Belange des Umweltschutzes – insbesondere zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung – werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die bauliche Entwicklung erfolgt im räumlichen Bezug zu einem bestehenden Gewerbestandort. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der zu erwartenden Nutzungen und Betriebsabläufe auf das für Gewerbegebiete übliche Maß festgesetzt. Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt entsprechend – soweit möglich – innerhalb des Plangebietes. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Möglichkeit entsprechender Infrastruktureinrichtungen und Anlagen im Plangebiet berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende, vormals als Baumschule genutzte Fläche, die in allen Richtungen unmittelbar an Verkehrswege angrenzt. Die westlich und südlich darüber hinaus angrenzenden Flächen liegen im Siedlungszusammenhang der Stadt Erkelenz. Für die nördlich angrenzende Fläche ist kurz- bis mittelfristig eine konkrete, planungsrechtlich bereits gesicherte Wohnnutzung vorgesehen, östlich liegt eine Photovoltaikanlage und die Autobahn A 46. Insofern wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IX/P eine mindergenutzte Fläche einer erneuten Nutzung zugeführt; aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang erfolgt mit der Entwicklung des Plangebietes die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandortes. Durch die Entwicklung der Brachfläche wird eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden.

4.2 Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des 3,2 ha großen Plangebietes ist vorgesehen, gewerbliche Grundstücke mit einer Gesamtgröße von etwa 2,3 ha zu entwickeln. Die interne Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine etwa 100 m lange Stichstraße von der Ferdinand-Clasen-Straße. Der südwestliche Teil des Plangebietes kann vom nach Westen abgebundenen Teil der Ferdinand-Clasen-Straße aus erschlossen werden.

Zur Einbindung des Gewerbebestandes in das Stadt- und Landschaftsbild – besonders in Richtung der umgebenden Straßen – ist eine randliche Eingrünung bzw. der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen vorgesehen. Ein Teil der Eingriffsfolgen kann durch notwendige landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und zum Schutz umliegender empfindlicher Nutzungen – insbesondere bestehender und geplanter Wohngebiete nördlich der angrenzenden Bahntrasse – ist im Bebauungsplan eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen.

Das geplante Gewerbegebiet ist nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen. Da Einzelhandelsbetriebe konkurrierende Einrichtungen zum Stadtzentrum darstellen können und nicht in regionalplanerisch ausgewiesenen GIB-Bereichen vorzusehen sind, werden diese auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen. Negative städtebauliche Auswirkungen, z.B. die Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion des Stadtkerns sollen vermieden werden. So werden Verkaufsflächen für Verkauf an letzte Verbraucher nur für Sortimente aus eigener Herstellung zulässig sein.

4.3 Wesentliche Auswirkungen

Immissionsschutz

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet und seine Umgebung einwirkenden Schallimmissionen wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt.¹ In diesem wurden sowohl der durch die Nutzungen im Plangebiet hervorgerufene Gewerbelärm als auch der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm untersucht. Das Gutachten stellt fest, dass das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der im Folgenden erläuterten Randbedingungen und Festsetzungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

GEWERBELÄRM

Dem Plangebiet nächstgelegene schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich jenseits der nördlich angrenzenden Bahntrasse. Dabei handelt es sich um vorhandene Nutzungen an der Karl-Platz-Straße und der Straße Waidfeld (Allgemeine Wohngebiete) als auch geplante Wohnnutzungen südöstlich des Mennekrather Kirchwegs (Reine Wohngebiete).

Aufgrund der Vorbelastung der angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen sowie der räumlichen Nähe zu den o.a. Wohnnutzungen ist es erforderlich, ein schalltechnisches Konzept zur Vermeidung von Immissionskonflikten zu erarbeiten.

¹ Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan IX/P 'Ferdinand-Clasen-Straße'; Graner + Partner, Ingenieure; Vorabzug vom 26.06.2018

Das geeignete Instrument zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele stellt eine Geräuschkontingentierung der Flächen des Bebauungsplangebietes dar. Im Rahmen der Geräuschkontingentierung wird die maximal zulässige Schallemission des Gewerbegebietes ermittelt und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} in dB(A)/m² Fläche im Bebauungsplan umgesetzt.

Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass bei späterer vollständiger Belegung der Flächen im Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen, unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe, eingehalten werden und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Nutzungen im Bebauungsplangebiet hervorgerufen werden.

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes und die Festsetzung von entsprechenden Emissionskontingenten (siehe Abschnitt 5.1) kann eine Beeinträchtigung angrenzender, empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der relativ geringen Emissionskontingente sind bei der späteren Belegung der Flächen mit Gewerbebetrieben schalltechnisch optimierte Planungen, ggf. unter Ausnutzung von abschirmenden Gebäudekörpern bzw. aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zusätzlich ermöglicht die Festsetzung von Zusatzkontingenten in Abhängigkeit der Richtung möglicher Schallimmissionen eine sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes. Darüber hinaus wirkt sich auch eine aktive Schallschutzmaßnahme (siehe Abschnitt 5.5) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze positiv aus, so dass eine gewerbliche Entwicklung mithilfe der Lärmschutzwand deutlich vereinfacht wird. Die Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahme erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Eine konkrete rechnerisch belegbare Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist nicht möglich, da Emissionskontingente gem. DIN 45691 lediglich unter Berücksichtigung des Abstandes zu schützenswerten Nutzungen ermittelt werden – Abschirmungen durch die Topographie oder Hindernisse (Schallschutzmaßnahmen) haben keine Auswirkungen auf die Prognose.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbebestandes 'Ost' am Rande der Innenstadt von Erkelenz, der sich zwischen der Bahntrasse und der A 46 aufspannt. Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan in diesem Bereich verfolgt die Stadt Erkelenz das Ziel, die gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet städtebaulich zu ordnen. Der Gewerbebestand ist in Teilen durch Bebauungspläne gesichert, die übrigen Teile sind gem. § 34 BauGB zu beurteilen (siehe Abbildung 1). Für die nicht überplanten Bereiche sind die Regelungen des Abstandserlasses NRW zu berücksichtigen. Diese sind z.T. auch Grundlage für die Gliederungen der festgesetzten Gewerbegebiete in den o.a. Bebauungsplänen. Teile des Gewerbebestandes liegen näher oder weiter entfernt zu schützenswerten Nutzungen. Entsprechend liegt eine gebietsübergreifende Gliederung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauNVO vor, die – abhängig von der Lage im Verhältnis zu schützenswerten Nutzungen – eine eingeschränkte oder auch uneingeschränkte Entwicklung in dem für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Bereich ermöglicht. Insofern ist innerhalb des jenseits der Bahntrasse an Wohnnutzungen grenzende Plangebiet eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch die Kontingentierung hinnehmbar, da bereits in dem unmittelbar angrenzenden Bereich zwischen Bahntrasse und der südlich gelegenen Alfred-Wirth-Straße bzw. Neusser Straße Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden, die noch nicht durch Bebauungspläne reglementiert oder lediglich hinsichtlich notwendiger Abstände zu Wohnnutzungen gem. Abstandserlass NRW gegliedert sind. Eine gewerbliche Entwicklung ohne Emissionsbeschränkung ist somit in dem Bereich möglich.

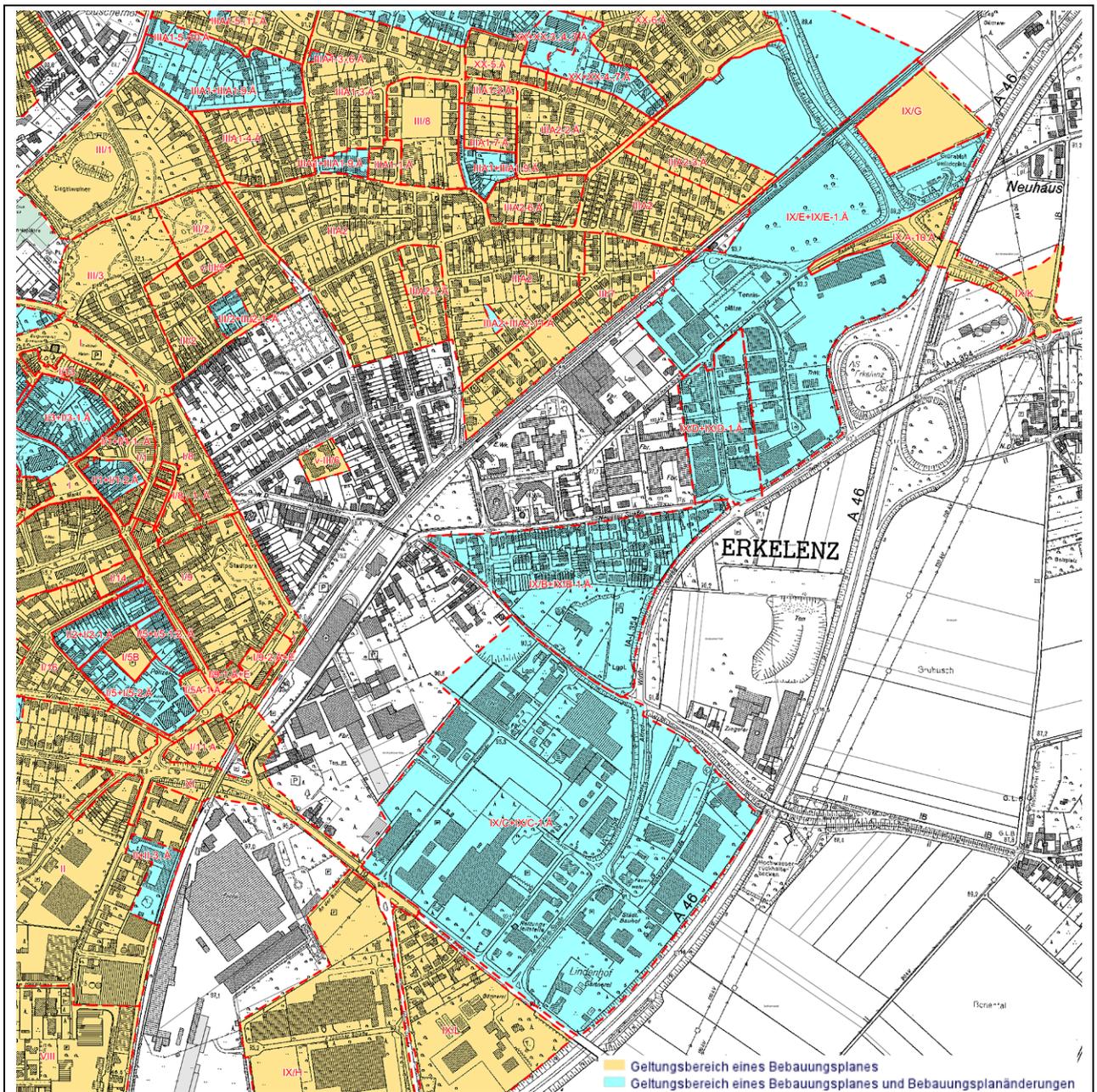


Abbildung 1 *Bebauungsplanübersicht*
Stadt Erkelenz, Stand 27.02.2019

VERKEHRLÄRM

Darüber hinaus wurden zum Schutz empfindlicher Nutzungen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ermittelt. Als empfindliche Nutzungen werden gem. DIN 4109 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches sowie Büroräume und ähnliches eingeschätzt. Die im Plangebiet angestrebten Nutzungen beschränken sich auf Büroräume – andere empfindliche Nutzungen sind aufgrund der Festsetzungen nicht zulässig. Für Büroräume und ähnliche gelten – im Vergleich zu den übrigen empfindlichen Nutzungen – geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung.

Maßgebliche Einflussfaktoren sind die nördlich angrenzende Bahntrasse, die östlich des Plangebietes verlaufende Düsseldorfer Straße sowie die südöstlich gelegene Bundesautobahn A 46. Die Berechnung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch Straßenverkehrsgeräusche nur nachts um 3 dB(A) überschritten werden. Durch Schienenverkehrsgeräusche werden die Werte tags um 6 dB(A) und nachts um 15 dB(A) überschritten. Damit werden auch die Werte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschritten.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand (siehe Abschnitt 5.5) können die Geräuscheinwirkungen der Bahntrasse deutlich reduziert werden. Unter Annahme einer etwa 6 m hohen Abschirmung (Lärmschutzwand) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in großen Teilen des Plangebietes nahezu eingehalten.

Darüber hinaus schlägt das Gutachten die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels vor. Da zum aktuellen Zeitpunkt die angestrebten konkreten Nutzungen im Plangebiet nicht bekannt sind und damit eine Ansiedlung schützenswerter Nutzungen nicht abzusehen ist, verzichtet die Stadt Erkelenz auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen. Durch das Gutachten ist die prinzipielle Möglichkeit des Umgangs mit Verkehrslärmimmissionen nachgewiesen, durch die vorgesehene Lärmschutzwand können Geräuscheinwirkungen auf ein annehmbares Maß reduziert werden. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Erkelenz sachgerecht, den Nachweis über die Schalldämmung von Außenbauteilen – in Abhängigkeit angestrebter Nutzungen – auf das Genehmigungsverfahren zu verlagern. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der Summe können in der Kombination der angeführten Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes erfüllt werden.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange in der Bauleitplanung ist nach 'VV-Artenschutz NRW' die Durchführung einer artenschutzfachlichen Vorprüfung obligatorisch. Zu diesem Zweck wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Vorprüfung Artenschutz (ASP Stufe 1)² erstellt, das der Klärung dient, ob und inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden, Konflikte durch einfache Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können oder weitere Untersuchungen zur Klärung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten erforderlich sind.

Aufgrund der heutigen Habitatstrukturen sowie insbesondere aufgrund der Lage zwischen dichten Siedlungsbereichen (GE) und Verkehrswegen (Bahntrasse und Düsseldorfer Straße) ist im Plangebiet hauptsächlich mit dem Vorkommen häufiger, ungefährdeter, nicht-planungsrelevanter Arten aus verschiedenen Tiergruppen zu rechnen (z.B. verschiedene häufige Insekten- oder sonstige Wirbellosenarten, häufige Kleinsäuger, häufige Vogelarten).

Aus der Gruppe der nicht-planungsrelevanten Arten wurden einige heimische, nicht-planungsrelevante europäische Vogelarten sowie Rehe aufgenommen. Aus der Gruppe der planungsrelevanten Tierarten konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von „Wald-

² Artenschutzrechtliches Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. IX/P 'Ferdinand-Clasen-Str. / Düsseldorfer Str.' der Stadt Erkelenz; BKR Aachen Noky & Simon'; 28.05.2018

Fledermausarten“ nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Vegetationsausstattung sowie der verinselten und gestörten Lage zwischen Verkehrswegen und dichten Siedlungsgebieten sind keine Potenziale für essenzielle Habitate planungsrelevanter Vogelarten anzunehmen.

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelt es sich um eine Beschränkung der Fällzeiten sowie eine Höhlenkontrolle vor möglichen Fällarbeiten. Der Erhalt randlicher Gehölzstrukturen wird – soweit möglich – durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt (siehe Abschnitt 5.7).

Verkehr

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren Gewerbestandortes am Rande der Innenstadt von Erkelenz. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der bestehende Standort (ca. 22,5 ha) um ca. 3,2 ha Bruttobauland erweitert. Dies entspricht einem Zuwachs von 14 % auf einer im Flächennutzungsplan bereits dargestellten und somit planungsrechtlich vorbereiteten gewerblichen Baufläche. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Nordtangente (Düsseldorfer Straße) ist Bestandteil des Haupterschließungssystems der Stadt Erkelenz.

Vorgesehen ist die Entwicklung von voraussichtlich fünf Gewerbegrundstücken. Mit einer erheblichen Verkehrszunahme und somit einer Beeinträchtigung der Landesstraße sowie der Anschlussstelle ist nicht zu rechnen.

Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese wurden durch die Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechts mit den angestrebten Festsetzungen im Plangebiet bilanziert. Die detaillierte Bewertung kann dem Umweltbericht (Abschnitt 5) entnommen werden.

Das Ergebnis der Eingriffsbilanz zeigt, dass nach der Realisierung der Planung mit einem verbleibenden Wertdefizit von 42.550 Wertpunkten zu rechnen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das Defizit mit dem Überschuss aus dem städtischen Ökokonto kompensiert (Überschuss aus dem B-Plan Nr. 02.3/1 "Oerather Mühlenfeld Süd").

Boden

Das Plangebiet wurde – in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg – auf mögliche Bodenbelastungen untersucht. Eine akute Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit ist auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse nicht gegeben.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die baulich zu nutzende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe.

Die Stadt Erkelenz verfolgt die Ansiedlung von Tankstellen im Stadtgebiet entlang der Hauptverkehrsstraßen. Sowohl die interne Erschließung des Plangebietes als auch die Ferdinand-Clasen-Straße haben im Straßennetz der Stadt Erkelenz keine Verbindungsfunktion. Entsprechend ist die Ansiedlung einer Tankstelle in diesem Bereich aus Sicht der Stadt Erkelenz nicht sinnvoll.

Aufgrund der Einwirkungen von Gewerbe- bzw. Verkehrslärm auf das Plangebiet können gesunde Wohnverhältnisse – selbst für Wohnungen im betrieblichen Zusammenhang – nicht gewährleistet werden (vgl. Abschnitt 4.3). Vor diesem Hintergrund sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Mit dem Gewerbebereich westlich der Autobahn A 46 hat sich ein Standort entwickelt, der durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse überwiegend vom (Wohn-) Siedlungszusammenhang der Stadt Erkelenz absetzt. Öffentliche Nutzungen mit Publikumsverkehr sollen gemäß den Zielen der Stadt Erkelenz an integrierten Standorten untergebracht werden. Insofern werden für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke im Stadtgebiet anderweitige Standorte vorgehalten.

Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das festgesetzte Gewerbegebiet soll grundsätzlich nur durch solche Nutzungen in Anspruch genommen werden. Nutzungsarten die typischerweise zu einer Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe führen können und überdies an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignetere Standorte finden, werden daher ausgeschlossen. Hierzu dient der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als bestimmter Anlagentyp der Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Zusätzlich werden durch den Ausschluss des Einzelhandels die städtebaulichen Ziele- des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erkelenz in die Bauleitplanung integriert und umgesetzt.

Für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe ist der sog. Annexhandel ausnahmsweise zulässig, sofern die angebotenen Sortimente aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen stehen. Darüber hinaus muss die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in den Ausmessungen untergeordnet sein. Durch diese Abweichungen sollen ungewollte Härten gegenüber Betrieben, deren primäre Nutzung nicht auf den Handel ausgerichtet ist, vermieden werden. Die Festsetzung soll Betrieben (z.B. Handwerksbetrieben) ermöglichen, eigens hergestellte Produkte vor Ort zu präsentieren und zu verkaufen. Eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder die Erzeugung erheblicher Kundenverkehre ist nach planerischem Ermessen auszuschließen.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und damit der Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes (siehe Abschnitt 4.3) wird das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gegliedert. Die Emissionskontingente steuern die vom Plangebiet ausgehende Schallabstrahlung und sind so dimensioniert, dass an den maßgeblichen Einwirkungsbereichen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie durch die Summe der Lärmeinwirkungen aller überplanter Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Um eine optimale Ausnutzung der Gewerbegebiete zu ermöglichen, können die festgesetzten Kontingente für einzelne Richtungssektoren erhöht werden. Innerhalb des Plangebietes ist ein Bezugspunkt festgesetzt. Von diesem Punkt ausgehend sind Richtungssektoren –

und davon abhängig Zusatzkontingente – festgesetzt, so dass höhere Geräuschemissionen abhängig von der Abstrahlungsrichtung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage schützenswerter Nutzungen vorwiegend nordwestlich des Plangebiets sind die Zusatzkontingente für diesen Sektor mit '0' festgesetzt. Die Kontingentierung ermöglicht eine gewerbliche Entwicklung ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen, da die Berechnung auf der freien Schallausbreitung beruht. Durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand (siehe Abschnitt 5.5) wird zusätzlich die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber den nördlich angrenzenden empfindlichen Nutzungen ermöglicht.

Der erforderliche Nachweis wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren immissionsbezogen durchgeführt. Dies ermöglicht sowohl die Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente (unter Einbeziehung der Zusatzkontingente) sowie – darüber hinaus – eine zwischenzeitlich errichtete Lärmschutzwand.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Gewerbegebietes 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Eine weitere Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Das bedeutet, dass für zu errichtende Betriebe 80 % der innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Fläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter über NHN im DHHN2016 festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes gemessen an NHN (z.B. Oberkante Attika, Dachfirst). Das Gelände im Plangebiet liegt im Bereich von etwa 92 m über NHN. Die Festsetzungen erlauben für Gewerbebetriebe eine Firsthöhe von etwa 16 m und eine Traufhöhe von etwa 12 m über der heutigen Geländeoberfläche. Zusätzlich wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhen ermöglicht, damit bei Gebäuden mit Flachdächern notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung darf bei solchen technischen Einrichtungen und Anlagen 1,50 m betragen, bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern bis zu 2,50 m. Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aus Gründen einer größtmöglichen Flexibilität im Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO verzichtet und die mit Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als zusammenhängende Fläche festgesetzt.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den Abgrenzungen des Gewerbegebietes bzw. den vorgesehenen Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (siehe Abschnitt 5.6). Im Bereich des abgebundenen Arms der Ferdinand-Clasen-Straße hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m zur Plangebietsgrenze ein, um die Kronentraufbereiche der Bäume im öffentlichen Straßenraum vor einer Unterbauung zu schützen.

5.4 Verkehrsflächen

Die interne Erschließung des Plangebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die geplante Erschließung hat eine Breite von insgesamt 10 m und umfasst neben der zweispurigen Fahrbahn (6,5 m) einen Geh- und Radweg (2,5 m) auf der westlichen bzw. einen Gehweg (1 m) auf der östlichen Seite der Verkehrsfläche. Der Straßenverlauf ist leicht von Südost nach Norden geschwungen und trifft im rechten Winkel auf die Ferdinand-Clasen-Straße. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage mit einem Radius von 12,5 m.

Die Grenzen des Gewerbegebietes zu einem dem Durchgangsverkehr dienenden Teil der Ferdinand-Clasen-Straße und der Düsseldorfer Straße werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs im übergeordneten Straßensystem der Stadt Erkelenz auszuschließen. Durch die interne Erschließung sowie den abgebundenen Arm der Ferdinand-Clasen-Straße Richtung Westen wird eine ausreichende Erschließung der Flächen des Plangebietes sichergestellt.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nördlich der angrenzenden Bahntrasse liegen Siedlungsbereiche, die in den betreffenden Bebauungsplänen als Allgemeine oder Reine Wohngebiete festgesetzt sind. Zum Schutz dieser Gebiete wird das Gewerbegebiet durch Emissionskontingente gegliedert (siehe Abschnitt 5.1). Zur Sicherung einer sinnvollen Nutzung des Gewerbegebietes sowie zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Schienenverkehrslärm ist im Bebauungsplan eine Fläche für eine mögliche Lärmschutzwand festgesetzt. Ausgehend von einer maximal zweigeschossigen Bebauung in den o.a. Siedlungsbereichen ist eine etwa 5,5 m hohe Schallschutzwand vorgesehen. Die festgesetzte Fläche trägt dem Platzbedarf der Wand inkl. der notwendigen Abstandsflächen (i.d.R. 3 m zu beiden Seiten, zur Fläche für Bahnanlagen 5 m) Rechnung. In den textlichen Festsetzungen sind Mindestanforderungen hinsichtlich Dämmung und Absorption definiert.

Die Errichtung und Unterhaltung der Lärmschutzwand wird – parallel zum Bebauungsplan – durch privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Eintragungen ins Grundbuch durch die Stadt Erkelenz sichergestellt.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Gewerbegebiet ist entlang weiter Teile der Grenze zur Ferdinand-Clasen-Straße einzugrünen. Im Bereich des abgebundenen Arms der Ferdinand-Clasen-Straße kann auf eine Eingrünung verzichtet werden, da im öffentlichen Straßenraum eine ausreichende Begrünung durch straßenbegleitende Bäume gegeben ist. Durch die Festsetzung wird das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft eingebunden. Die festgesetzten Flächen dürfen für Zufahrten unterbrochen werden, sofern diese zur Sicherung des Verkehrsflusses nicht ausgeschlossen sind (siehe Abschnitt 5.4).

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Aufstellung von Werbeanlagen im Plangebiet wird durch eine entsprechende Festsetzung reglementiert. Durch die Beschränkung der Aufstellung auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhenbeschränkung wird ein Wildwuchs von Werbeanlagen eingeschränkt.

6. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Über die Düsseldorfer Straße bzw. die Alfred-Wirth-Straße (L 354) erfolgt die Anbindung an die Bundesautobahn A 46 über die Anschlussstelle Erkelenz-Ost und somit an das überörtliche, regionale- und überregionale Verkehrsnetz.

Die nächstgelegenen Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) befinden sich im Bereich der Brückstraße (ca. 600 m Luftlinie) bzw. der Neusser Straße (ca. 850 m Luftlinie).

Durch die Ferdinand-Clasen-Straße sowie die für den Autoverkehr abgebundene Brückstraße ist die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz innerhalb der Planstraße werden im Rahmen der Umsetzung geschaffen. Im abgebundenen Arm der Ferdinand-Clasen-Straße kann ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes wird im Trennsystem durchgeführt. Anfallendes Schmutz- bzw. Niederschlagswasser wird dem bestehenden Kanalsystem zugeführt.

Im gesamten Gebiet gilt Anschlusszwang auch für Niederschlagswasser, daher sind die Einleitmengen mit der Stadt Erkelenz abzustimmen. Der Bereich des GE1 ist direkt nach Vorgabe der Stadt Erkelenz an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Gewerbegebiete GE2 - GE5 sind über eine neu zu errichtende öffentliche Kanalisation im Bereich der geplanten inneren Erschließung nach Vorgabe der Stadt Erkelenz zu entwässern.

8. Umweltbelange

Zu den Umweltbelangen wird auf Teil 2 der vorliegenden Begründung verwiesen.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

10. Städtebauliche Kenndaten

	Festsetzungen	
	BP Nr. IX/E	BP Nr. IX/P
Gewerbegebiet		28.239 m ²
Straßenverkehrsfläche		1.248 m ²
Fläche für eine Lärmschutzwand		2.403 m ²
Flächen für die Landwirtschaft (Baumschule)	31.890 m ²	
Summe	31.890 m ²	31.890 m ²

Erkelenz, im Januar 2021