

**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.



STADT ERKELENZ
3. Änderung und Erweiterung
des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. XX/1
"Karolingerring",
Erkelenz-Nord
AZ.: 61 26 02

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2:
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

**3. Änderung und Erweiterung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. XX/1 "Karolingerring",
Erkelenz-Nord
AZ.: 61 26 02**

Begründung

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

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
5. Vorhaben- und Erschließungsplan	10
6. Durchführungsvertrag.....	11
7. Verkehrserschließung	11
6. Ver- und Entsorgung	13
7. Umweltbelange	14
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
9. Kennzeichnung von Flächen	16
10. Nachrichtliche Übernahme	17
11. Hinweise	17
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	17
13. Städtebauliche Kenndaten.....	17
14. Kosten	18
15. Anlagen	18

1. Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche; Quelle: Land NRW 2020

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Erkelenz Mitte an der Ecke Krefelder Straße/Karolingerring. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung umfasst demnach die Flächen Gemarkung Erkelenz, Flur 78, Flurstücke 24, 326, 426, 451 sowie Teile der Flurstücke 28, 378, 423, 450 und 452. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung beträgt somit insgesamt ca. 16.226 m².

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW) handelt es sich bei der Stadt Erkelenz um ein Mittelzentrum (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, 2020). Der Landesentwicklungsplan legt zudem diverse Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel fest. Für den vorliegenden Standort sind insbesondere die Ziel 6.5-1 sowie 6.5-2 relevant. Diese besagen, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches und Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Ergänzend dazu ist das Ziel 6.5-10 relevant, welches besagt, dass die Ziele und Grundsätze zum Großflächigen Einzelhandel auch im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO gelten, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird.

Der Stadtteil Erkelenz-Nord wird im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (Bezirksregierung Köln, 2016a). Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb des ASB. In den ASB sollen neben Wohnungen und Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtlichen sowie öffentlichen Einrich-

tungen und nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auch Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe untergebracht werden.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes I/1 Erkelenzer Börde (Landschaftsverband Rheinland - Referat Landschaftsplanung, 1989), ist jedoch von dessen räumlichen Geltungsbereich explizit ausgenommen, sodass vorliegend keine der vorgenannten Schutzgebiete oder Erhaltungsziele festgesetzt sind. Demgemäß sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich.

2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen sowie Schutzgebiete

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt die nördlichen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dar. Die südlichen Bereiche werden als Wohnbauflächen dargestellt.

Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen keine Anpassungen am Flächennutzungsplan vorgenommen werden.

Bebauungsplan

Der gegenwärtig rechtswirksame vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XX/1 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum im allgemeinen Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,9 und einer GFZ von 0,4
- Ein Vollgeschoss
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ausgewiesene Fahrradstellplätze und Behindertenstellplätze

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 zu entnehmen.

Der gegenwärtig rechtswirksame vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XX/1 setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung zeichnerisch folgendes fest:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Nahversorgung“ mit einer GRZ von 0,8
- einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 95,5 m über NHN
- den Bezugspunkt BP1 als unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anla-

gen

- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Eingehauste Ladezone und Rampentisch des Vollsortimenters
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 zu entnehmen.

Schutzgebiete

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Schwalm, Knippertzbach, Radeveekes u. Lüttelforster Bruch“, welches sich ca. 4,3 km nordwestlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich im Osten im Bereich der Stadt Dormagen sowie im Süden im Verlauf der Rur. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und erheblichen anthropogenen Störung durch vorhandene und angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise im Bereich des Ziegelweiher, bestehen Rastmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überflie-

gende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

2.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz weist zentrale Versorgungsbereiche für den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich (als Hauptzentrum) sowie im Bereich Erkelenz-Nord (als Nahversorgungszentrum) aus. Der Einzelhandelsschwerpunkt Erkelenz-Nord dient demnach als wichtiger Versorgungsstandort für die mehr als 5.000 Einwohner der unmittelbar umliegenden Wohngebiete Oestricher Kamp und Buscherhof sowie Teilen von Oestrich und Marienviertel. Das Nahversorgungszentrum soll dabei eine lokale und zum Teil stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion erfüllen. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte hier allerdings vermieden werden, um den Versorgungsschwerpunkt auf die Nahversorgung zu setzen und die hierarchischen Strukturen des Erkelenzer Zentrenmodells auszubilden, in denen der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich an oberster Stelle steht (Junker und Kruse, 2011).

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind bereits überwiegend bebaut. Es handelt sich bei der derzeitigen Nutzung um ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Discounter und ergänzenden, kleineren Betrieben. Zudem befinden sich dort 3 Arztpraxen. Für diese Betriebe werden zentral auf der Fläche Stellplätze bereitgestellt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich derzeit ein begrünter Wall, in dessen Bereich zudem Fußwege verlaufen.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Krefelder Straße. Im Verlauf der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Karolingerring, über die das Plangebiet erschlossen wird. Die nähere Umgebung ist bereits vollständig bebaut und durch eine heterogene Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau, Reihenhaushaus- und Doppelhausbebauung geprägt. Im Südosten befindet sich zudem ein Seniorenwohnheim.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. XX/1 "Karolingerring", Erkelenz-Mitte ist im Jahr 1998 rechtskräftig geworden und ist seitdem zwei Mal geändert bzw. erweitert worden.

Ziel der 3. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte ist die Erweiterung des planungsrechtlichen Zulässigkeitskataloges zur Ermöglichung eines Ärztehauses. Dies dient der Festigung des Nahversorgungsstandortes und der Steigerung der Attraktivität des Standortes.

Das Ärztehaus dient der gesundheitlichen Versorgung des nördlichen Stadtgebietes. Eine Konkurrenz zu bestehenden gesundheitlichen Einrichtungen im Stadtgebiet wird nicht gesehen. Neben der Schaffung des Baurechtes für ein Ärztehaus werden Flächen für zusätzliche Stellplätze vorgesehen, welche durch diese Einrichtung erforderlich werden.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz Mitte vom 26.06.1998.

Der Plan weist im Bereich des WA1 ein „Nahversorgungszentrum im Allgemeinen Wohngebiet“ aus. Für den Bereich des WA2 wird ein „Ärztehaus im Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzt. Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel/Nahversorgung“ bleibt unverändert bestehen. Im westlichen Bereich des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die das Plangebiet Richtung Krefelder Straße einrahmende Gebäudestruktur soll um einen weiteren Baukörper im Nordosten ergänzt werden. Die geplante Bebauung richtet sich in ihrer Kubatur und in ihrer Grundfläche zunächst nach den Bedürfnissen der potenziellen Nutzer. Gleichzeitig soll sichergestellt sein, dass z.B. durch eine Beschränkung der Gebäudehöhe, durch Optimierungsansprüche bezüglich des Wärme- und Schallschutzes und Energieeinsatzes keine unverträglichen Einflüsse auf die Umgebung zu befürchten sind.

Zur Gewährleistung eines zügigen und sicheren Verkehrsflusses sollen die notwendigen Stellplätze im vorderen und hinteren Bereich des Gebäudeensembles bestehen bleiben bzw. geringfügig umstrukturiert werden. Zusätzlich sind weitere Stellplätze für Angestellte innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 geplant. Somit können die erforderlichen Stellplätze für die Umsetzung des geplanten Vorhabens innerhalb des Plangebietes vollständig nachgewiesen werden (siehe Kapitel 5).

Angesichts des hohen Versiegelungsgrad der Gesamtfläche soll das Flachdach des geplanten Ärztehauses extensiv begrünt werden. Dies trägt insgesamt zu einem verbesserten Kleinklima sowie zu einer Regenwasserrückgewinnung bzw. -speicherung bei. Der Zugang zu allen Praxen und Ladenlokalen ist bzw. wird barrierefrei gestaltet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Neben dem bereits bestehenden Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel/Nahversorgung“ und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) „Nahversorgungszentrum im Allgemeinen Wohngebiet“ wird ergänzend das Allgemeine Wohngebiet (WA2) „Ärztehaus im Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzt. Die Festsetzung wird getroffen, um die Errichtung eines Ärztehauses planungsrechtlich abzusichern und dadurch die Attraktivität des Nahversorgungsstandortes zu steigern sowie die bestehenden Nutzungen sinnvoll zu ergänzen und zu bündeln. Innerhalb des WA2 sollen somit gemäß der Festsetzung 1.2 der gesundheitlichen Versorgung dienende Haupt- und Nebenanlagen zulässig sein. Im Detail wird eine Nutzung durch Arzt- und Physiotherapiepraxen, Apotheken und Orthopädietechniker ermöglicht. Ergänzend dazu sind Behandlungs- und Sprechzimmer, Warteräume, Empfangsbereiche, Verkaufsräume, Büro- und Personalräume, Labore, Werkstätten, sanitäre Anlagen, sonstige betrieblichen Zwecken dienende Nebenanlagen sowie Abstell- und Lagerräume zulässig. Zudem wird die Errichtung weiterer Stellplatzflächen ermöglicht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Bestandsnutzungen im SO und WA1 nicht maßgeblich verändert. Für das WA2 wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Aufgrund der bereits bestehenden, hohen Dichte innerhalb des Plangebietes werden eine GRZ von 0,9 und eine max. Gebäudehöhe von 13,20 m festgesetzt. Dies dient der optimalen Ausnutzbarkeit und trägt zu einer Schonung von unbeanspruchten Flächen an anderer Stelle bei. Zudem werden ergänzend untere Bezugspunkte zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

4.4 überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und orientieren sich an der bestehenden bzw. beabsichtigten Kubatur der Gebäudekörper. Dadurch wird gewährleistet, dass städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden kann und die städtebauliche Konzeption wie geplant umgesetzt wird.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung dieser Flächen erfolgt in einem großzügigen Rahmen, um den hohen Stellplatzbedarf decken zu können. Nebenanlagen sind darüber hinaus auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und es sich nicht um festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder um Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen handelt. Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind jedoch ausgeschlossen, da diese nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

4.6 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des bestehenden, begrünten Walls. In Kombination mit verschiedenen Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen die vorhandenen Grünbereiche geschont und für ein ansprechendes Stadt- und Landschaftsbild sowie aus kleinklimatischen und naherholungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

4.7 mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes bestehen unterschiedliche Versorgungs- und Abwasserleitungen. Um die Erreichbarkeit und die Instandhaltung der bestehenden Leitungen dauerhaft zu gewährleisten, wird den Leitungsträgern ein Leitungsrecht eingeräumt. Die Befugnisse sind zudem grundbuchlich und öffentlich-rechtlich gesichert und werden im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung nicht verändert.

4.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der vorherigen Änderungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ wurden bereits Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass keine Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete vorliegt. Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung wurde fachgutachterlich festgestellt, dass bei Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen darüberhinausgehende Festsetzungen nicht getroffen werden müssen.

4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Um den Erhalt von bereits bestehenden Bepflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes zu gewährleisten, wurden bereits in den vorherigen Planverfahren verschiedene Festsetzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Baugrenzen des Nahversorgungsmarktes bereits Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese werden im Bereich des begrünten Walls – ebenso wie die bestehende Erhaltungsfestsetzung - ausgeweitet. Um den südlichen Bereich des Walls, der aufgrund der vorgenommenen Abböschung von Vegetation befreit werden musste wieder aufzuwerten, sind im Bereich der Fläche M2 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ergänzend dazu wird der neu angelegte Parkplatz im südwestlichen Bereich zu den Verkehrsflächen hin mit einer 1,25 m hohen Hecke aus Hainbuchen eingegrünt.

4.10 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Zur Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten, werden Vorgaben zu Gestaltung der Gebäudekörper getroffen. Die bestehenden gestalterischen Festsetzungen zur Dachneigung sowie zu den zulässigen Einfriedungen werden konkretisiert und um eine Festsetzung zur Dachbegrünung für das geplante Ärztehaus um WA2 ergänzt.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser muss das Vorhaben in seinen städtebaulich wesentlichen Punkten darstellen. Dazu ist er an den eingeschränkten Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht gebunden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst mit seinen beiden Änderungsbereichen nur die maßgeblichen Änderungen im Bereich des WA2 sowie die südwestlich gelegenen Flächen im Bereich der geplanten Stellplatzflächen und der abgeböschten

Wallanlage.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind der Grundriss des Erdgeschosses bzw. der Gestaltungsplan enthalten.

6. Durchführungsvertrag

Kernstück eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist – neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan – der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Erkelenz und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden Details zur Umsetzung des Vorhabens und des erforderlichen Ausgleichs geregelt werden. Im Durchführungsvertrag wird in der Regel eine Frist für die Realisierung des Vorhabens bestimmt. Bei Verstoß gegen die Fristen soll die Stadt Erkelenz nach § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden Nahversorgungszentrums und der Stellplätze erfolgt über die Sammelstraße Karolingerring. Diese mündet in westlicher Richtung auf die Krefelder Straße, welche an die Bundesstraße B 57 anschließt.

Parallel zur Krefelder Straße sowie zum Karolingerring verläuft ein gesonderter Radweg. Ein Fußweg ist ebenfalls vorhanden. Somit ist Gewährleistung einer sicheren fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes und des Ärztehauses durch das bestehende Fuß- und Radwegenetz sichergestellt.

Die Anlage einer gesonderten, inneren Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Vielmehr handelt es sich bei den planinternen Verkehrsflächen um Stellplatzflächen und deren Zufahrten. Die bestehenden Ladenlokale sowie das neu entstehende Ärztezentrum können von den Parkplatzbereichen aus erreicht werden.

Die Anlieferung des Ärztehauses erfolgt spezifisch an den jeweils nächstgelegenen Eingängen.

Der vorhandene Fußweg im westlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund der südlich entstehenden Stellplatzflächen auf den bestehenden Fußweg entlang der Krefelder Straße geleitet. Die Erreichbarkeit durch den Fuß- und Radverkehr ist somit weiterhin gewährleistet.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den privaten Grundstücksflächen bewältigt. Diesbezüglich erfolgt ergänzend zur bestehenden, zentralen Stellplatzanlage die Erweiterung einer bestehenden Tiefgarage im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Im südwestlichen Bereich der verfahrensgegenständlichen Flächen wird zudem eine zusätzliche Stellplatzanlage geschaffen. Somit stehen insgesamt ca. 194 PKW-Stellplätze sowie ca. 56 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Gemäß der Stellplatzanforderungen der Stadt Erkelenz müssten mindestens 170 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Diese Maßgabe wird somit überschritten.

Nutzungsart	Gebäude	Zahl der Stellplätze für PKW	Berechnung
Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen			
Arztpraxen Zone II	Ärztelhaus mit Apotheke	1 Stellplatz je 25 m ² Nutzfläche	1.305 m ² / 25 m ² = 52
	Frauenarzt		160 m ² / 25 m ² = 6
	Zahnärzte		200 m ² / 25 m ² = 8
	Fachärztin		250 m ² / 25 m ² = 10
Verkaufsstätten			
Verkaufsstätte bis 700 m ² Verkaufsnutzfläche Zone II	Discounter	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsnutzfläche	790 m ² / 40 m ² = 20
	Pape		100 m ² / 40 m ² = 3
	Lotto		80 m ² / 40 m ² = 2
	Edeka Getränke		200 m ² / 40 m ² = 5
Verkaufsstätte mit mehr als 700 m ² Verkaufsnutzfläche Zone II	Vollsortimenter mit Blumenladen und Bäckerei	1 Stellplatz je 25 m ² Verkaufsnutzfläche	1.550 m ² / 25 m ² = 62
Gewerbliche Anlagen			
Handwerks- und Industriebetriebe Zone II	Friseur	1 Stellplatz je 60 m ² Nutzfläche	100 m ² / 60 m ² = 2
Summe			≈170

Tabelle 1: Stellplatzanforderungen der Stadt Erkelenz für PKW; Quelle: (Stadt Erkelenz, 2018)

Zudem wären gemäß den Stellplatzanforderungen der Stadt Erkelenz ca. 64 Fahrradstellplätze bereitzustellen. Diesbezüglich handelt es sich jedoch um Richtzahlen, sodass die bereitgestellten 56 Fahrradstellplätze vorliegend als ausreichend erachtet werden.

Nutzungsart	Gebäude	Zahl der Stellplätze für Fahrräder	Berechnung
Büro/Praxen mit erheblichem Publikum			
Räume mit erheblichem Besuchsverkehr	Ärztehaus mit Apotheke	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche	1.305 m ² / 70 m ² = 19
	Frauenarzt		160 m ² / 70 m ² = 2
	Zahnärzte		200 m ² / 70 m ² = 3
	Fachärztin		250 m ² / 70 m ² = 4
kleinerer Einzelhandel			
Verkaufsstätte bis 800 m ²	Discounter	1 Stellplatz je 60 m ² Verkaufsfläche	790 m ² / 60 m ² = 13
	Pape		100 m ² / 60 m ² = 2
	Lotto		80 m ² / 60 m ² = 1
	Edeka Getränke		200 m ² / 60 m ² = 3
Großflächiger Einzelhandel			
Verkaufsstätte mit mehr als 800 m ² Verkaufsfläche	Vollsortimenter mit Blumenladen und Bäckerei	1 Stellplatz je 90 m ² Verkaufsfläche	1.550 m ² / 90 m ² = 17
Handwerks-/Industriebetriebe			
Handwerksbetrieb	Friseur	1 Stellplatz je 225 m ² Nutzfläche	100 m ² / 225 m ² = 0
Summe			≈64

Tabelle 2: Stellplatzanforderungen der Stadt Erkelenz für Fahrräder; Quelle: (Stadt Erkelenz, 2018)

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird über die Bushaltestelle „Beecker Straße“ an der Krefelder Straße sichergestellt, an der die Linien SB 81 und 412 verkehren. Am Karolingerring in unmittelbarer Nähe der Kundenparkplätze befindet sich zudem die Bushaltestelle „Pro Seniore“ der Linie EK 4.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an das Strom-, und Wassernetz wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens hergestellt.

6.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation ist bereits durch Netzanbieter im Rahmen der Erschließung des Plangebietes erfolgt.

6.3 Abfallentsorgung

Die Dimensionierung der bestehenden Zufahrt berücksichtigt die Anforderungen an die Abfallentsorgung. Die Entsorgung erfolgt über zugelassene Entsorgungsunternehmen. Der anfallende Müll wird ordnungsgemäß durch Entsorgungsfahrten abtransportiert. Die Entsorgungsfahrten durch Lkw sind in der schalltechnischen Unter-

suchung berücksichtigt.

6.4 Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der neuen Verkehrsflächen sollen der vorhandenen Mischwasserkanalisation im Bereich des Karolingerrings zugeführt werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers bestimmt sich nach § 51a Landeswassergesetz (LWG). Danach ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern bzw. ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 befindet sich eine Deckschicht aus Lößlehm, sodass die anstehenden Böden für eine vollständige und dauerhafte Versickerung von Niederschlägen mit Mulden oder Rigolen nicht geeignet sind. Aufgrund der Lage des Planbereiches innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone 3A ist eine Schachtversickerung auszuschließen. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen soll deshalb zur Entlastung des städtischen Mischwassernetzes über einen Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal dem Ziegelweiherfließ zugeführt werden.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVP) keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung liegen gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVP nicht vor. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der vorliegenden Bauleitplanung ist nach der Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

7.2 Umweltbericht

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.3 Immissionsschutz

In Bezug auf die planintern verursachten Schallemissionen wurden bereits im Rahmen der vorherigen Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese haben zu der Aufnahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz geführt. Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass keine Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete vorliegt. Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung wurden die Daten zur Verkehrserzeugung aktualisiert (BSV, 2021). Anhand der Verkehrsdaten sowie der aktuellen Plankonzeption wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult, 2021).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch mit der Nutzung des Ärztehauses, des zusätzlichen Parkplatzes sowie der Erweiterung der Tiefgarage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

Die maximal zulässigen Geräuschspitzen werden ebenfalls eingehalten. Somit sind immissionsschutzrechtliche Konflikte bei Beibehaltung der bestehenden Maßnahmen nicht ersichtlich.

7.4 Schutz von Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

Die Eingriffe im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XX/1 „Karolingerring“ wurden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und beschrieben. Im Rahmen der Biotopwertbilanzierung hat sich gezeigt, dass mit einem ökologischen Defizit im Umfang von ca. 2.343 Ökopunkten zu rechnen ist. Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Schlun Umwelt auf der Gemarkung Breberen Schümm, Flur 1, Flurstücke 212, 214-221 tlw. Dort wird ein Eichenwald, ein Waldrand, eine Streuobstwiese mit Baumbestand, ein Gehölzstreifen sowie ein Blühstreifen angelegt.

Artenschutz

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2021). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet für planungsrelevante Arten kein geeignetes Habitat bildet. Das Vorkommen von Allerweltsvogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zu Schutz potenziell vorkommender Arten werden Hinweise in die Plankonzeption aufgenommen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind demnach nicht ersichtlich.

7.5 Grundwassersituation, Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper 28_04 „Hauptterrassen des Rheinlandes“. Dieser befindet sich mengenmäßig wie auch chemisch in einem schlechten Zustand. Überschreitungen der Schwellenwerte nach Anlage 2 der Grundwasserverordnung bestehen in Bezug auf Nitrat.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete (§ 51 WHG). Jedoch besteht eine räumliche Überlagerung mit dem geplanten Trinkwasserschutzgebiet der Zone 3A „Wegberg-Uevokoven und Erkelenz-Mennekrath“.

Heilquellen (§ 53 WHG) sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Überschwemmungsgebiete (§ 78b WHG) bestehen im Bereich des Beeckbachs. Mit diesen besteht keine räumliche Nähe und somit keine Überlagerung.

Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, der von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserbeeinflussungen betroffen ist.

7.6 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten. Eine Versiegelung der Böden hat jedoch bereits im überwiegenden Teil des Plangebietes bereits stattgefunden. Durch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung werden le-

diglich geringfügige, zusätzliche Bodeneingriffe ermöglicht.

7.7 Bodenbelastungen/ Altlasten

Für das Plangebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen über das Vorhandensein von Altlasten bekannt.

7.8 Kampfmittelfunde

Für den Planbereich bestehen aufgrund einer bereits erfolgten Kampfmitteluntersuchung sowie -räumung keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Dennoch können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Im Falle eines Kampfmittelfundes sind die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu kontaktieren.

7.9 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland teilte mit, dass auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Zu beachten ist dabei jedoch, dass die Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist nur eine Prognose möglich.

Es wurde bereits ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zudem innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs Erkelenz-Wegberg. Spezifische Ziele und Leitbilder bestehen insbesondere im Bewahren der historischen Struktur und Substanz, der Stärkung der historischen Wahrnehmung im Zusammenhang mit der Klosterlandschaft Hohenbusch sowie den Erhalt der Feuchtböden als Bodenarchiv. Zudem soll eine erhaltende Stadtentwicklung sowie eine extensive Bodennutzung angestrebt werden. Die vorgenannten Aspekte sind jedoch innerhalb des bereits überwiegend bebauten Plangebiet nicht einschlägig.

Relevante Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und Baudenkmalen bestehen nicht.

9. Kennzeichnung von Flächen

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine Erfordernisse für eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan vor.

10. Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der wasserrechtlich festgesetzten Wasserschutzzone 3A des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Wegberg-Uevekhoven und Erkelenz-Mennekrath“. Damit verbundene Auflagen sind der entsprechenden Wasserschutzverordnung vom 07.11.2011 zu entnehmen. Da sich das gesamte Plangebiet innerhalb der geplanten Wasserschutzzone befindet, wird von einer zeichnerischen Übernahme abgesehen und lediglich textlich auf die damit verbundenen Auflagen hingewiesen.

11. Hinweise

Im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ sowie im Rahmen der 1. und 2. Änderung und Erweiterung wurden bereits Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen, Kampfmitteln, Bodendenkmälern sowie der Niederschlagswasserbeseitigung eingebracht. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird zudem eine Bauzeitenregelung sowie ein Hinweis zur Vermeidung von Vogelschlag in die Plankonzeption aufgenommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird ergänzend ein Hinweis zur Einsichtnahme von Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Hinweis zu den Grundwasserverhältnissen angepasst sowie Hinweise zu Bergwerksfeldern, einer tektonischen Störungszone und haustechnischen Anlagen ergänzt. Zudem wurde ein Hinweis zum Ausgleich der Ökopunkte in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen und andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

13. Städtebauliche Kenndaten

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“	3.408	-	-
davon versiegelte Fläche (80%)	-	2.726	2.726
davon unversiegelte Fläche (abzüglich der „Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“)	-	11	-

davon „Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	671	-
Allgemeines Wohngebiet (WA1) „Nahversorgungszentrum im Allgemeinen Wohngebiet“	8.676	-	-
davon versiegelte Fläche (90%)		7.809	7.809
davon unversiegelte Fläche (abzüglich der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“)	-	254	-
davon „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	471	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	142	-
Allgemeines Wohngebiet (WA2) „Ärztehaus im Allgemeinen Wohngebiet“	1.892	-	-
davon versiegelte Fläche (90%)	-	1.703	1.703
davon unversiegelte Fläche (abzüglich der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“)	-	146	-
davon „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	43	-
Grünfläche öffentlich	2.250	-	-
davon „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“		1.808	-
davon „Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“		373	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“		69	-
Summe	16.226		12.238

Tabelle 3: Städtebauliche Kenndaten

14. Kosten

Die Kosten für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden durch den Grundstückseigentümer übernommen. Die Übernahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und dem Grundstückseigentümer sichergestellt.

15. Anlagen

Erkelenz im November 2021