



STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02

Bebauungsplan Nr. VIII/4 **»Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd«** Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen Fassung.



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. VIII/4 **»Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd«** Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

Norbert Post - Hartmut Welters

Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Arndtstraße 37 Hachenburger Straße 20

44135 Dortmund 51105 Köln

Tel.: 0231 - 47 73 48-60 0221-983 34 31

Fax: 0231 - 55 44 44 0221-983 34 32

E-Mail: info@post-welters.de

www.post-welters.de

Gliederung	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
3. Situation im Planungsbereich	5
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	5
3.1.2 Landesentwicklungsplan – Regelungen zum großflächigen Einzelhandel	5
3.1.3 Regionalplan	5
3.2 Landschaftsplan	5
3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	5
3.5 Rahmenbedingungen	11
3.6 Derzeitige Nutzungen	13
4. Festsetzungen	14
4.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption	14
4.2 Art der baulichen Nutzung	18
4.2.1 Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4)	18
4.3 Maß der baulichen Nutzung	20
4.3.1 Höhe baulicher Anlagen	20
4.3.2 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ)	21
4.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke	21
4.4.1 Bauweise	21
4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.5 Verkehrsflächen	21
4.6 Grünflächen	22
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
4.8 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW	22
5. Verkehrserschließung	22
6. Ver- und Entsorgung	23
7. Umweltbelange	23
7.1 Immissionsschutz	23
7.2 Schutz von Natur und Landschaft	23
7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet	24
7.4 Bodenschutz	24
7.5 Bodenbelastungen/Altlasten	24
7.6 Kampfmittelfunde	24
7.7. Umweltbericht	24
8. Hinweise	25
9. Nachrichtliche Übernahmen	26
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen der Ver- wirklichung	26
10.1 Bodenordnende Maßnahmen/Enteignung Mit der Umsetzung der planerischen Intention dieses Bebauungsplanes sind weitergehende bodenordnende Maßnahmen/Enteignung nicht erforderlich.	26
10.2 Entschädigung	27
11. Kosten	27
12. Flächenbilanzierung	27

Anhang

Tabelle »Bestandsaufnahme Nutzungen«

Karte »Bestehende Nutzungen«

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/4 (Plangebiet) befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte und umfasst in der Gemarkung Erkelenz, Flur 26, eine Fläche zwischen der Aachener Straße/B 57, der A 46 und dem Grünzug Süd. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,2 ha.

2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan VIII/4 stellt eine Neuüberplanung des Bebauungsplanes VIII/1 »Schneller-Südwest« dar, der am 8. Juli 1978 in Kraft trat. Der Bebauungsplan Nr. VIII/4 dient einer Neudefinition der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen. In dem überwiegend bebauten Plangebiet steht dabei die Sicherung und auf die städtebaulichen Ziele abgestimmte Entwicklung des Gewerbebestandes Erkelenz Süd im Vordergrund.

Neben dem Aspekt der Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes sind die Umsetzung einer konzeptionellen Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel sowie die Aspekte des Immissionsschutzes und die Sicherung des im Plangebiet möglichen Entwicklungspotentialen zu berücksichtigen.

Die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen wird über die Gliederung gemäß der Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007 (RdERL. d. MUNLV – V-3 – 8804.25.1 v. 06.06.2007) vorgenommen. Danach wird die Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben nach deren Emissionsverhalten und dem Abstand zum nächsten Wohngebiet geregelt. Vorausgegangen ist die intensive Bestandsaufnahme mit örtlicher Begehung und Auswertung der vorhandenen Bauakten. Eine Problematik bezüglich des Immissionsschutzes zum nächstgelegenen Wohngebiet ist derzeit nicht erkennbar. Durch die Art der Gliederung werden nicht nur Schallimmissionen berücksichtigt, sondern auch Erschütterungen und Gerüche. Die Gliederung gemäß Abstandserlass ist im vorliegenden Fall möglich, da immissionsschutzrechtliche Probleme nicht vorliegen und Neuansiedlungen gleich so gesteuert werden, dass Konflikte im Bereich des Immissionsschutzes vermieden werden.

Zusätzlich wird auch die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten im Plangebiet geregelt.

Zur Steuerung des Einzelhandels werden die landesplanerischen Vorgaben zum »großflächigen Einzelhandel« berücksichtigt. Für das vorliegende Plangebiet sind hieraus insbesondere die Steuerung der Großflächigkeit sowie die Regulierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-) Sortimenten zentral.

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil der Gesamt-Strategie für den Bereich des Gewerbe-/Sondergebietes Süd, für den parallel auch die weiteren Bebauungspläne VIII/5 und VIII/E aufgestellt werden. Dieses Gewerbe-/Sondergebiet befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt von Erkelenz direkt angrenzend an die Autobahn A 46 in

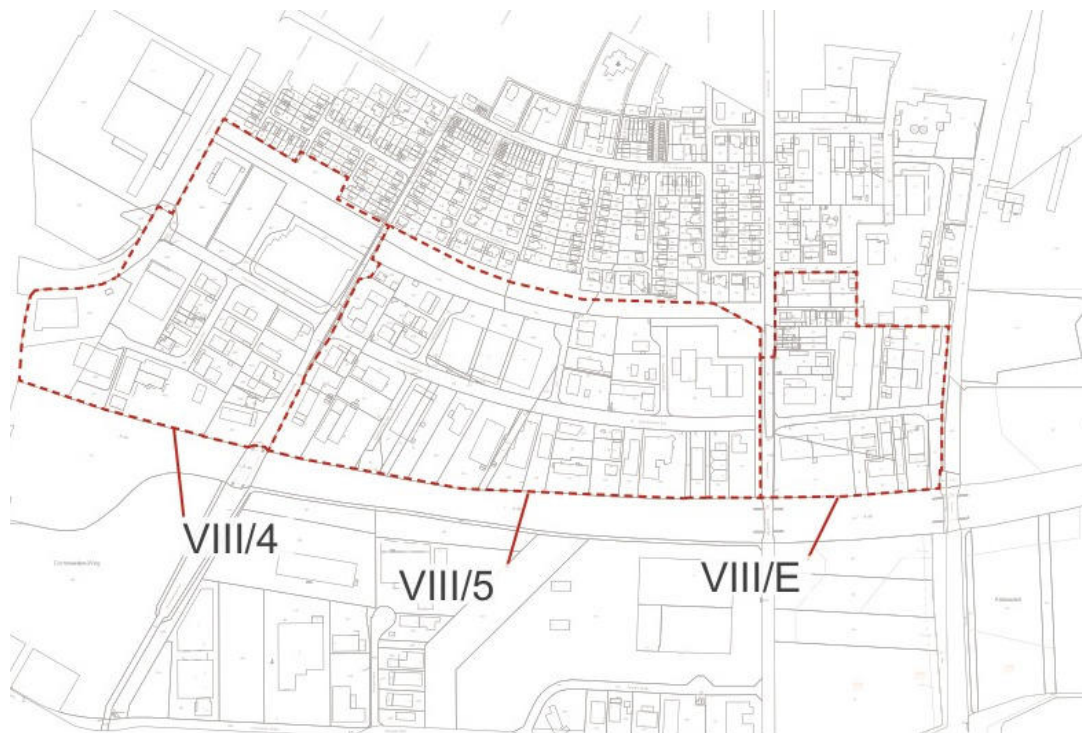
städtebaulich nicht integrierter Lage. Neben typischen Gewerbegebietsnutzungen (Autohäuser, Handwerksbetriebe etc.) stellt die Einzelhandelsnutzung mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 14.800 qm und 20 Einzelhandelsbetrieben, die auch zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, die vorherrschende Funktion dieses Standortes dar.

Mit der Bauleitplanung wird die Voraussetzung geschaffen, dass hier zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zukünftig keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (unabhängig von der Größenordnung) stattfindet. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten werden als Nutzungsunterart der Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur in dafür gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Bereichen planerisch erwünscht. Das Plangebiet des Bebauungsplanes VIII/4 und damit der vorhandene Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb an der Aachener Straße/Gwerbestraße Süd liegt außerhalb der Nahversorgungszentren der Stadt Erkelenz und soll daher nur einen erweiterten Bestandsschutz erhalten. Dabei wird dem Betrieb jedoch eine Flexibilität zur Erweiterung/Veränderung im Bestand eingeräumt, allerdings nur in engen Grenzen.

Die Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten bzw. von Einzelhandelsbetrieben mit branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimenten, bleibt erhalten. Die Belange des privaten Eigentums werden somit hinreichend berücksichtigt. Vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten genießen Bestandsschutz.

Abdeckung des Gewerbe-/Sondergebietes Süd durch die Bebauungspläne VIII/4, VIII/5 und VIII/E



3. Situation im Planungsbereich

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der gültige Landesentwicklungsplan weist das Plangebiet als Teil des Siedlungsraums aus.

3.1.2 Landesentwicklungsplan – Regelungen zum großflächigen Einzelhandel

Seit Juli 2013 ist der vom Land NRW beschlossene Landesentwicklungsplan – Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft. Dieser vorgezogene Teilplan ist nun vollständig in den neuen LEP, der am 8. Februar 2017 in Kraft getreten ist, übernommen worden. Er enthält in Kapitel 6.5 die Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des Regionalplanes innerhalb eines Gewerbe- und Industriebereiches, im Bebauungsplan werden ausschließlich dementsprechende Nutzungen und kein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (im Regelfall) festgesetzt. Insgesamt ist dadurch sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Zielen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen.

3.1.3 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als »Gewerbe- und Industriebereich« (GIB) ausgewiesen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes lassen sich aus den Darstellungen des Regionalplanes entwickeln.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

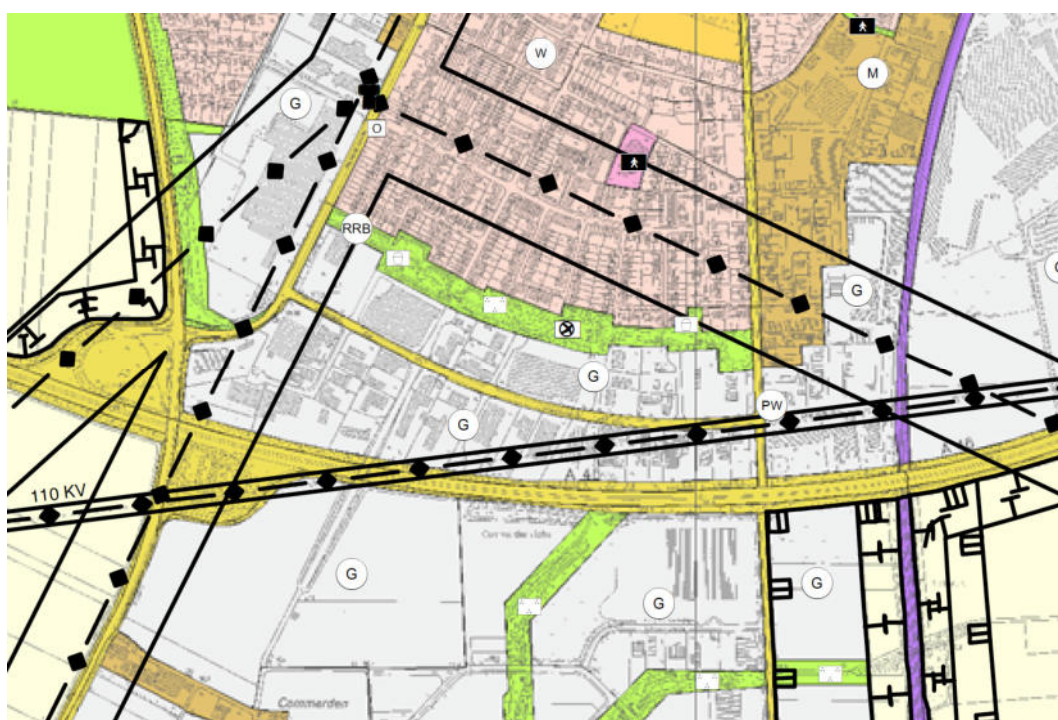
Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz ist das Plangebiet als »Gewerbliche Baufläche« dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Schutzstreifens einer Richtfunkstrecke, die nördlich der Gewerbestraße Süd parallel zur Aachener Straße und im weiteren südlichen Verlauf durch das Plangebiet verläuft. Die Richtfunkstrecke ist samt eines Schutzstreifens als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan enthalten. Für den Schutzstreifen sind Bauhöhenbeschränkungen (20 m gemäß »Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanungen zur Störvermeidung von Richtfunkstrecken“) zu beachten.

Mittig von Ost nach West verläuft innerhalb des Plangebietes die Gewerbestraße Süd, die im Flächennutzungsplan als Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Am nördlichen Rand innerhalb des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar. Als Zweckbestimmungen dieser Fläche sind ein Regenrückhaltebecken sowie ein Spielplatz dargestellt. Nördlich an diese Grünfläche grenzt eine Wohnbaufläche außerhalb des Plangebietes an.

Östlich grenzen gewerbliche Bauflächen sowie die Grünfläche an das Plangebiet. Südlich wird das Plangebietes durch die A 46 begrenzt, die im Flächennutzungsplan als Autobahnen und autobahnähnliche Straßen dargestellt ist. Südlich davon verläuft eine 110 KV Strom-Leitungstrasse.

Westlich wird das Plangebiet von der B 57 und im weiteren nördlichen Verlauf ab der Anschlussstelle zur A 46 (Kreuzung der B 57, Anschlussstelle A 46 und Aachener Straße) durch die Aachener Straße begrenzt (überwiegend außerhalb des Plangebietes). Die Aachener Straße sowie die B 57 sind ebenfalls als Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Aachener Straße liegt überwiegend außerhalb des Plangebietes, mit Ausnahme des Kreisverkehrs in dem Kreuzungspunkt Aachener Straße/Gewerbestraße Süd. Westlich der Aachener Straße liegen weitere gewerbliche Bauflächen.



Auschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand Februar 2009
Die durch

den Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB abzuleiten.

Bebauungsplan

Das Plangebiet wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan VIII/1 »Schneller Südwest« abgedeckt. Dieser trat am 8. Juli 1978 in Kraft und wurde zuletzt durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII/1 »Schneller-Südwest« vom 7. Mai 1994 geändert. Für einen schmalen Streifen im westlichen Plangebietsabschluss wird das Plangebiet vom rechtskräftigen Bebauungsplan VII/3 »Neumühle« abgedeckt. Dieser trat am 21. Februar 1974 in Kraft. Im Osten überdeckt der Bebauungsplan VIII/4 einen Teil des Bebauungsplanes VIII/2 »Schneller-Südost«, der am 8. Juli 1978 in Kraft trat.

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VIII/1 werden als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Die GRZ ist mit 0,8, die GFZ nördlich der Gewerbestraße Süd mit 1,6, südlich mit 2,0 festgesetzt. Im nördlichen Teil des

Gewerbegebietes sind maximal II-geschossige Baukörper zulässig, für den Bereich südlich der Gewerbestraße Süd maximal III-geschossige Baukörper. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen sind als Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan eine Nachrichtliche Übernahme (anbaufreie Zone entlang der A 46).

Der schmale Streifen im westlichen Plangebietsabschluss stellt ein verbliebenes Reststück eines alten Bebauungsplanes dar, der überwiegend durch den Bebauungsplan VII/D abgelöst wurde. Der Bebauungsplan VII/3 sah für den Bereich des Bebauungsplanes VIII/4 ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 sowie für die Aachener Straße eine Verkehrsfläche vor.

Der schmale Streifen im östlichen Plangebietsabschluss setzt die vorhandene Stichstraße der Gewerbestraße Süd fest. Die Überplanung dieser Flächen im Rahmen des Bebauungsplanes VIII/4 »Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd« erfolgt, um diese Flächen künftig vollständig einem Bebauungsplan zuordnen zu können. Der östlich angrenzende Bereich wird im Übrigen ebenfalls vollständig durch ein parallel stattfindendes Bebauungsplanverfahren (B-Plan VIII/5 »Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd/Tenholter Straße«) überplant.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes VIII/4 sind die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne VIII/1, VIII/2 und VII/3 für das Plangebiet nicht mehr anzuwenden.

4.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im August 2007 wurde das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Erkelenz beauftragt. Diese Untersuchung zeigt, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen, Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung auf. Ziel war es, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der daraus abgeleiteten Rechtsprechung (insbesondere des OVG NRW), eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und/oder Ansiedlungsanfragen zu liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik der Stadt in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur einschätzen zu können.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat mit Beschluss vom 18. Juni 2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und damit die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet festgelegt. Die Festlegungen basieren auf der fachgutachterlichen Erarbeitung 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 The-

menkomplex zentrale Versorgungsbereiche sowie deren Abgrenzung berücksichtigt und zudem die Bedeutung des Gewerbegebietes/Sondergebietes Erkelenz-West als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung herausstellt. Die partielle Fortschreibung des Konzeptes vom Januar 2011 ist am 2. Februar 2011 vom Rat der Stadt Erkelenz beschlossen worden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz die Begriffe Kern- und Randsortimente verwendet, die Festsetzungen des Bebauungsplanes demgegenüber auf die Begriffe Haupt- und Randsortiment abstellen. Die Begriffe Kern- und Hauptsortiment werden in der Rechtsprechung jedoch synonym verwendet.

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 Nahversor-

gungszentrum 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 hinausgeht. 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 Verkaufsfächenpotenziale gibt, so dass eine Verschärfung des Wettbewerbs entweder durch eine sich von den klassischen Hauptbranchen lösende Sortimentsstruktur bewirkt wird (Zentrenrelevanz) und/oder der zunehmende Wettbewerb in Leerständen resultiert, die städtebauliche Probleme (Nachfolgeprobleme an dezentralen Standorten) nach sich ziehen können. Somit besitzt in Erkelenz die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven oberste Priorität; die Ausweisung neuer Standorte sollte dagegen vermieden werden. Dies bedeutet allerdings auch, dass am Sonderstandort Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten stattfinden sollte.

Grundsatz 4

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE und GI- Gebieten (»Handwerkerprivileg«) und Bestandssicherung von Betrieben

außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und definierter Sonderstandorte:

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

Grundsatz 5

Zentrenrelevante Randsortimente an nicht-integrierten Standorten

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

Zielvorstellung für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd

Die im Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd ansässigen Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Bei der Überplanung des Standortes ist dabei gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben je nach Größe und Hauptsortiment ein unterschiedlicher Spielraum zur Entwicklung einzuräumen. Der Standort Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd dient prioritär der Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben. Darüber hinaus wird jedoch ergänzend auch Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Ergänzung des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz-West gebilligt.

Zielvorstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für diese Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist zunächst die Konzentration im Bereich des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz-West. Da der Standort Erkelenz-West jedoch nur noch über geringe Flächenpotenziale verfügt, lässt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im oben aufgeführten Grundsatz 3 auch die Möglichkeit, der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd zu. Hierbei bietet die folgende Formulierung den erforderlichen Spielraum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept: »Dafür bieten sich neben den zentralen Versorgungsbereichen (...) insbesondere bestehende Agglomerationen (bzw. in der unmittelbaren Nähe bestehender Standorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote wie Standorte im Bereich des Gewerbegebietes/Sondergebietes Erkelenz-West an«.

Insbesondere für die sehr begrenzten Verkaufsflächenpotenziale in einigen Branchen bietet der Standort Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd somit die Möglichkeit der Ansiedlung bzw. in erster Linie dem Erhalt und der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben in bestimmten Grenzen.

Eine Erweiterung insbesondere von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Hauptsortimente solle nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich grundsätzlich ausgeschlossen werden. Da sich das Gewerbegebiet laut Regionalplan nicht innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches befindet, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zudem grundsätzlich nicht zulässig.

Eine Ausnahme bilden die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die im Einzelfall, etwa in Abhängigkeit von der Zugehörigkeit zu einem produzierenden Gewerbebetrieb (siehe auch Grundsatz 4 »Handwerkerprivileg«) zu beurteilen sind. Darüber hinaus sind die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe vor dem Hintergrund der Erkelenzer Sortimentsliste zu differenzieren. Um weitere negative Auswirkungen auf die Nahversorgungs- und Zentrenstruktur zu vermeiden, sind dabei insbesondere nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Haupt- und Randsortimente auf das heutige Maß zu begrenzen.

Für nahversorgungsrelevante Sortimente definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nahversorgungsstandorte, die zur Ansiedlung von entsprechenden Betrieben dienen sollen. Innerhalb des nicht integriert liegenden Standortes Gewerbe-/Sonderstandort Erkelenz-Süd sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten somit grundsätzlich planerisch nicht gewünscht. Auf diese Weise kann eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes verhindert und gleichzeitig Synergieeffekte für Einzelhandelsbetriebe generiert werden.

Die städtebaulichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden im Rahmen der Festsetzung der Gewerbegebiete im Plangebiet berücksichtigt.

3.5 Rahmenbedingungen

Plangebiet

Das Plangebiet ist durch zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, produzierende Gewerbebetriebe und kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Die Einzelhandelsnutzungen liegen im westlichen Teil des Plangebietes an der Aachener Straße sowie entlang einer Stichstraße, die sich von der Gewerbestraße Süd zunächst südlich und anschließend westlich in das Plangebiet erstreckt.

Nördlich der Gewerbestraße Süd liegt heute ein (großflächiger) Baumarkt sowie ein Lebensmittel-Discounter-Markt mit Backshop. Die Flächen zwischen Gewerbestraße Süd und diesen Einzelhandelsbetrieben wird als Stellplatzanlage genutzt, die von Süden durch eine gemeinsame Zufahrt erschlossen wird. Die Anlieferung des Baumarktes erfolgt zudem über eine Zufahrt von Osten, die Anlieferung und auch der Kundenverkehr des Lebensmittel-Discounter-Marktes über eine Zufahrt des Kreisverkehrs im Knotenpunkt Aachener Straße/Gwerbestraße Süd.

Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet eine mit Wegen, einem Spielplatz und verschiedenen Gehölzgruppen gegliederte Grünfläche, die sowohl an die Aachener Straße, als auch an das Gewerbegebiet und die nördlich gelegenen Wohnnutzungen angebunden ist und als trennender Streifen zwischen Wohnen und Gewerbe dient.

Im Osten des Plangebietes schließt eine Seitenstraße der Gewerbestraße Süd das Plangebiet ab. Entlang des südlichen Verlaufes der Straße dominieren produzierende Gewerbe- sowie Handwerksbetriebe. Auf den verbleibenden Flächen im zentralen, südlichen Teil des Plangebietes finden sich Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, mehrere Leerstände und darüber hinaus einige zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

Umgebung

Die Umgebung wird im Norden/Nordosten durch Wohnbebauung geprägt. Westlich wird das Plangebiet überwiegend durch die Aachener Straße begrenzt, teilweise liegt die Straße innerhalb des Plangebietes. Dahinter schließt westlich der mit großflächigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben neu überplante Standort eines REWE-Zentrallagers an. Im weiteren südlichen und östlichen Umkreis befinden sich weitere Gewerbegebiete.

Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd

Das Plangebiet stellt den westlichen Teil des Gewerbe-/Sondergebietes Süd dar. Dabei handelt es sich um ein Gewerbegebiet im südlichen Kernstadtbereich in städtebaulich nichtintegrierter Lage. Neben einer Vielzahl von »klassischen« Gewerbebetrieben befinden sich an diesem Standort auch verschiedene Einzelhandelsbetriebe.

Mit einem Anteil von etwa 21 % (ca. 14.800 qm Verkaufsfläche) entfällt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz aus dem Jahr 2011 der zweithöchste Anteil an Verkaufsflächen auf das (gesamte) Gewerbe-/ Sondergebiet Erkelenz-Süd im südlichen Kernstadtbereich. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße pro Betrieb beträgt demnach etwa 780 qm und verdeutlicht somit die große bzw. teils großflächige Angebotsstruktur dieses Standortes. Auch wenn das Gewerbegebiet, was die übrigen Nutzungen betrifft, noch deutlich stärker den Charakter eines Gewerbegebietes mit produzierenden Betrieben etc. aufweist, ist seine Funktion als Einzelhandelsstandort als bedeutend zu bewerten und stellt den dritten quantitativen Schwerpunkt (neben der Innenstadt und dem Gewerbe-/ Sondergebiet Erkelenz-West) dar. Am – rein quantitativ

betrachtet – bedeutsamsten sind an diesem Standort nicht-zentrenrelevante Warengruppen wie Bau- und Gartenmarktsortimente (ca. 7.300 qm Verkaufsfläche) und Möbel (ca. 3.100 qm Verkaufsfläche). Mit nicht unerheblichen Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich wie Nahrungs- und Genussmittel (ca. 750 qm Verkaufsfläche), Sport und Freizeit (ca. 750 qm Verkaufsfläche; ca. 42 %) oder Bekleidung/Wäsche (ca. 1.400 qm Verkaufsfläche; ca. 16 %) nehmen diese Verkaufsflächenangebote eine besondere Bedeutung ein und machen das Gewerbe/ Sondergebiet Erkelenz-Süd zu einem innerkommunalen Konkurrenzstandort für die Erkelenzer Innenstadt. Dies verschärft sich insbesondere dadurch, dass sich einzelne Betriebe bewusst in den letzten Jahren aus der Innenstadt in das Gewerbegebiet/Sondergebiet Erkelenz-Süd verlagert haben.

3.6 Derzeitige Nutzungen

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes sind sowohl die tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet, als auch die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation detailliert ermittelt worden. Der Karte im Anhang dieser Begründung kann die Nutzungsstruktur entnommen werden. Alle Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Zusammenhang im August 2014 namentlich erfasst und zuletzt im Februar 2015 aktualisiert worden. Bei Einzelhandelsbetrieben erfolgte auch die Zuordnung zu nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Darüber hinaus wurde die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation aller Nutzungen im Plangebiet recherchiert. Soweit vorhanden wurden die genehmigten Einzelhandelsnutzungen einschließlich zulässiger Sortimente sowie Verkaufsfläche und das Jahr der Genehmigung aufgeführt. Zudem sind hier auch die im Rahmen der Erarbeitung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes erfassten Verkaufsflächen der entsprechenden Betriebe aufgeführt. Die Ergebnisse können der dieser Begründung als Anlage beigefügten Tabelle entnommen werden. Die vorhandene Nutzungsstruktur wird im Folgenden erläutert.

Der südlich Teil des Plangebietes ist durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe, aus vereinzelt Dienstleistungsbetrieben sowie aus unterschiedlichen, klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben geprägt. Im Osten befinden sich zwei produzierende Gewerbebetriebe (Drei H – Kunststoffe, Heitzer AG – Insektenschutz – mit Verkauf) sowie eine Schreinerei (Schreinerei Moll) die von Osten her erschlossen werden. Weitere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind über eine Stichstraße von der Gewerbestraße Süd erschlossen. Die Handwerksbetriebe sind überwiegend der Baubranche zuzuordnen und bedienen – wie im Übrigen auch die hier vorhandenen Dienstleistungsbetriebe – vorwiegend Fachbetriebe sowie Endkunden (Handwerk: Gebäudetechnik, Bedachungen, Bodenbeläge; Dienstleister: Baumaschinenverleih, Druckerei, Kunststoffprüfstelle). Ein gastronomischer Betrieb (Imbiss) im zentralen Plangebiet wurde zuletzt aufgegeben. Im südlichen Teil des Plangebietes sind zudem einige Leerstände festzuhalten (Konzentration insbesondere am Ende der Stichstraße). Im südlichen Teil des Plangebietes liegen einzelne Wohnnutzungen (teilweise als Betriebsleiterwohnungen genehmigt).

Einzelhandelsnutzungen

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (LIDL). Der Betrieb wurde ursprünglich im Jahr 1998 genehmigt und im Jahr 2000 durch einen Bäckereiverkauf erweitert. Durch inzwischen rechtskräftiges Urteil vom

27.10.2015 hat der Betrieb einen planungsrechtlichen Vorbescheid über eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² erstritten. Östlich davon befindet sich ein Baumarkt (OBI) mit 5.078 qm Verkaufsfläche. Der Baumarkt verfügt über eine genehmigte Lagerfläche von 2.206 qm sowie eine Fläche für Garten- und Freiraumausstellungen, die im nordwestlichen Teil des Gebäudes angeordnet ist. Die Flächen zwischen den beiden Gebäuden sowie südlich des Lebensmittel-Discounter-Marktes werden als Stellplatzanlage genutzt.

Den südwestlichen Abschluss des Plangebietes, angrenzend jedoch ohne Zufahrt an Aachener Straße und B 57, bilden zwei Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten: Trekkinggeschäft Weltenbummler mit ca. 700 qm Verkaufsfläche und IT-Dienstleister Conbrio (Online, Büro und Verkauf) mit einer Verkaufsfläche von 50 qm. Conbrio ist überwiegend als Dienstleistungsunternehmen im Bereich IT/Softwareentwicklung/Werbung tätig.

Zu den nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zählen ein großflächiger Möbelmarkt (Goertz Home Company), ein Motorgeräte Verkauf (Gölz Motorgeräte Nord), ein Fachmarkt für Handwerksberufe und Industriezweige (Zimmer & Söhne) sowie ein Bodenbelag Fachhandel (Starzetz) (alle im zentralen Teil des Plangebietes an der Gewerbestraße Süd). Das Unternehmen Josef Pötter Baustoffe ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten und liegt an der südlichen Plangebietsgrenze zur der A 46.

4. Festsetzungen

4.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Der Bebauungsplan VIII/4 stellt eine Neuüberplanung des Bebauungsplanes VIII/1 »Schneller-Südwest« dar, der am 8. Juli 1978 in Kraft trat und zuletzt am 7. Mai 1994 geändert wurde. Im westlichen Abschluss des Bebauungsplanes VIII/4 wird zudem ein bei vorherigen Änderungen verbliebenes Reststück des Bebauungsplanes VII/3 »Neumühle« bestandssichernd überplant. Im östlich Abschluss werden Flächen des Bebauungsplanes VIII/2 »Schneller-Südost« bestandssichernd überplant (sodass die hier vorhandenen Verkehrsflächen künftig innerhalb eines Bebauungsplanes liegen).

Der Bebauungsplan VIII/4 dient einer Neudefinition der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen. Mit der Bauleitplanung werden insbesondere die nachfolgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung und auf die städtebaulichen Ziele abgestimmte Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, der gewerblichen Nutzung einschließlich des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels innerhalb des Plangebietes sowie auch daran angrenzend.
- Berücksichtigung der Aspekte des Immissionsschutzes und Sicherung des im Plangebiet möglichen Entwicklungspotentiales.
- Gliederung der Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen über Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007.
- Steuerung von Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen sowie Erweiterungen im Bereich gewerblicher Nutzungen.
- Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes und Umsetzung einer konzeptionellen Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel.

- Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, welche eine Unterart der gewerblichen Nutzungen darstellen, im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz (2008/2011).
- Wahrung der Interessen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Schutz, die Förderung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« (Hauptzentrum) und die Sicherung der Nahversorgung von Wohngebieten im Rahmen der konzeptionellen Ziele des Einzelhandelskonzeptes.
- Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet.
- Sicherung der vorhandenen Grünfläche zwischen bestehenden Wohngebieten nördlich des Bebauungsplanes und den Gewerbegebieten.

Konzeption für das Plangebiet

Die Konzeption des Bebauungsplanes VIII/4 ist so aufgebaut, dass die gewachsene städtebauliche Struktur und die bereits im Plangebiet seit Jahrzehnten im konfliktfreien Nebeneinander vorhandenen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Erkelenz gesteuert werden können.

Eine zentrale Rolle spielt dabei die Abstimmung der Immissionspotentiale der vorhandenen Nutzungen auf schutzwürdige Baugebiete. Im Plangebiet liegt eine Ansammlung von gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsbetrieben vor. Entscheidend für die Konzeption sind auch die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche außerhalb des Plangebietes.

Um diese Nutzungen in der Zukunft spannungsfrei nebeneinander gewährleisten zu können, werden die Gewerbegebiete im Plangebiet über den Abstandserlass - RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06. 06. 2007 gegliedert. Da zum heutigen Stand keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, kann über die Steuerung des Gewerbegebietes über die Abstandslisten des NRW-Abstandserlasses 2007 die weitere Entwicklung immissionsschutzrechtlich konfliktfrei gesteuert werden. Das ermöglicht eine behutsame Weiterentwicklung des Gewerbes in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten.

Betriebe, die weniger als die in der Abstandsklasse VII geforderten 100 m Abstand zum nächsten Wohngebiet benötigen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1 werden Betriebe ausgeschlossen, die in der Abstandsklasse I - VII aufgeführt sind oder ein vergleichbares Emissionsverhalten haben. Im Gewerbegebiet GE 2 werden Betriebe ausgeschlossen, die in der Abstandsklasse I - VI aufgeführt sind oder ein vergleichbares Emissionsverhalten haben. Im Gewerbegebiet GE 3 werden Betriebe ausgeschlossen, die in der Abstandsklasse I - V aufgeführt sind oder ein vergleichbares Emissionsverhalten haben. Im Gewerbegebiet GE 4 werden Betriebe ausgeschlossen, die in der Abstandsklasse I - IV aufgeführt sind oder ein vergleichbares Emissionsverhalten haben.

Über die Ausnahmeregelung sind jeweils auch Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zulässig, wenn ihre Unbedenklichkeit bezüglich der Immissionen gutachterlich nachgewiesen wird.

Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten, werden im Plangebiet nicht zugelassen. Diese Betriebe können einen Trading-down-Prozess in dem Plangebiet einleiten, der sich auch nachteilig auf die Umgebung (Gewerbegebiet und unmittelbar angrenzende Wohnbereiche) auswirken kann. Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen dieser Einrichtungen sind im Hinblick auf den zu erzielenden Mietzins die Verdrängung und Gefährdung von Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben sowie durch das ansatzweise Entstehen eines »Vergnügungsviertels« der Attraktivitäts- und Niveauverlust des Standortes (für Gewerbetreibende und Kunden) und damit ein erschwertes Entstehen und Erhalten einer hochwertigen Gewerbegebietsstruktur. Außerdem kann sich auch eine Wertminderung bei den Wohngrundstücken im angrenzenden Wohngebiet ergeben. Ziel der einschränkenden Festsetzungen in den Baugebieten ist es daher, dem geschilderten Trading-Down-Prozess entgegen zu wirken und das Plangebiet sowie angrenzende Strukturen qualitativ aufzuwerten. Um die dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern, werden entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Für einige dieser ausgeschlossenen Nutzungen (Spielhallen) werden andere Bereiche in Kerngebieten der Innenstadt ausdrücklich ausgewiesen.

Weiteres Ziel der Konzeption ist die Sicherung der Wohnumfeldqualität der benachbarten Wohnstandorte. Auch hier spielen die vorgenannten Nutzungsausschlüsse eine wichtige Rolle. Bis heute ist der Übergang zwischen gewerblicher Nutzung auf der einen Seite und einer Wohnnutzung auf der anderen Seite aufgrund der Verträglichkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zum bestehenden Umfeld unproblematisch. Eine Änderung der gewerblichen Nutzungen in eine Art von Nutzungen, die ausdrücklich auch abends und nachts deutliche Auswirkungen auf die Umgebung mit sich bringen, kann u. a. die immissionsschutzrechtliche Situation negativ beeinflussen.

Neben diesen Zielen berücksichtigt der Bebauungsplan die Umsetzung der Gesamtkonzeption für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz im Plangebiet (siehe unten).

Große Teile des Plangebietes werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Im nördlichen und westlichen Abschluss des Plangebietes sichern die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhandene Grünflächen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Verkehrsflächen entsprechend ihrer heutigen Dimensionierung planungsrechtlich gesichert.

Einzelhandel im Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd

Wesentliche Inhalte der im Kapitel 4.2 erläuterten Festsetzungen für das Plangebiet des Bebauungsplanes VIII/4 basieren auf der planerischen Gesamtkonzeption für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd, das zukünftig von den Bebauungsplänen VIII/4, VIII/5 und VIII/E abgedeckt wird. Planerische Zielvorstellung ist es dabei, diesen Bereich gezielt als Gewerbestandort zu entwickeln und Einzelhandelsnutzungen nur eingegrenzt zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauli-

che Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in den festgesetzten Gewerbegebieten nicht zulässig. Die vorhandenen Betriebe werden damit auf den passiven Bestand gesetzt, soweit sie nicht als atypisch im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO anzusehen sind. Ihre weitergehende Absicherung über die Festsetzung eines Sondergebietes kommt nach der übergeordneten Vorgabe des Ziels 6.5-1 des LEP nicht in Betracht. Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO könnte nicht gewährt werden, ohne dass sich die Gebietscharakteristik grundlegend wandeln würde und scheidet daher ebenfalls aus.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Die vorhandenen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten bleiben uneingeschränkt zulässig. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen zwar gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept prioritär im Sonder- und Gewerbegebiet Erkelenz-West (funktional ergänzender Sonderstandort der zentralen Versorgungsbereiche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel) angesiedelt werden. Da hier jedoch nur noch geringe Entwicklungspotenziale zur Ausbildung eines Angebotsschwerpunktes für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten existieren, ermöglichen die Festsetzungen der Bebauungspläne VIII/4, VIII/5 und VIII/E auch am Gewerbe- und Sondergebietsstandort Erkelenz-Süd die Entwicklung bzw. die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten folgt den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz.

Vorhandene Einzelhandelsbetriebe des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz-Süd mit zentrenrelevanten Sortimenten besitzen einen passiven Bestandsschutz. Eine (auch geringfügige) Erweiterungsmöglichkeit (mittels einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO) würde aufgrund des Flächenanteils die Gebietscharakteristik bzw. Zweckbestimmung des Baugebietes nicht wahren und damit einerseits der städtebaulichen Zielsetzung für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz Süd mit dem Schwerpunkt von "gewerbegebietstypischen Nutzungen" widersprechen. Andererseits würde hiermit auch die Zielvorstellung unterlaufen, im zentralen Versorgungsbereich »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« zentrenrelevante Hauptsortimente zu konzentrieren, um diesem Bereich gezielt zu schützen und zu stärken.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten am Gewerbe- und Sonderstandort Erkelenz-Süd widersprechen den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz von 2011 und sind grundsätzlich auszuschließen, um entsprechende Neuansiedlungen abzuwehren.

Der existierende Lebensmitteldiscounter widerspricht aufgrund seiner Versorgungsfunktion für die nördlich angrenzende Wohnbebauung Grundsatz 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht. Der Betrieb wurde im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfasst, in dem konzeptionellen Teil des Gutachtens wird jedoch ein Ausschluss jeglicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe in der nicht integrierten Lage des Gewerbe- und Sondergebietes Erkelenz-Süd emp-

fohlen. Vorhandene Betriebe sollen gemäß Konzeption einen Bestandsschutz erhalten. Um dem vorhandenen Betrieb nicht den erforderlichen Spielraum in der weiteren Betriebsausführung zu nehmen und somit die Nahversorgung in den nördlich angrenzenden Wohngebieten zu verschlechtern, wird der Betrieb über eine Fremdkörperfestsetzung mit erweitertem Bestandsschutz gesichert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO werden die Flächen innerhalb Plangebietes als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

4.2.1 Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Verwaltungsgebäuden sowie auch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Besondere Beachtung gilt den Belangen des Immissionsschutzes. Hier bieten sich nutzungsbezogene Gliederungen der Gewerbegebiete an. Im vorliegenden Fall wird diese Gliederung über die Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007 erreicht.

Aus städtebaulichen Gründen werden gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, im Planbereich als unzulässig festgesetzt. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören u.a. u.a. auch Bordelle u. bordellartige Nutzungen, sie sind den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u. a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Im Bebauungsplan können einzelne dieser Nutzungen, die allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, als unzulässig festgesetzt werden.

Städtebauliche Zielsetzung der Gewerbegebiete ist die Bereitstellung von attraktiven Grundstücken für die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe. Insbesondere soll die Nachfrage auch ortsansässiger Betriebe nach gut erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen gedeckt werden. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten würde die Erreichung des städtischen Ziels der Standortsicherung bestehender Betriebe und Ansiedlung neuer Betriebe erschweren, denn mit deren Ansiedlung werden negative, städtebaulich relevante Folgewirkungen ausgelöst:

Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie jeglichen Vergnügungsstätten eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Dieser kann sich beispielsweise über die Außendarstellung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer eigenen Außendarstellung beeinträchtigt. Das für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnende Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird durch die Existenz

von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie jeglichen Vergnügungsstätten verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird eindeutig erschwert. Im Stadtgebiet werden den Vergnügungsstätten im Sinne von Spiel- und Automatenhallen bestimmte Bereiche zugeordnet, in denen sie unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Betriebe mit Sexdarbietungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Um Immissionskonflikten mit angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung) zu verhindern, werden die Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes gemäß dem Abstandserlass NRW (2007) - RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06. Juni 2007 nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Hiermit wird dem gewerblichen Bereich das größtmögliche Nutzungsspektrum eingeräumt, ohne dass der ausreichende Schutz der Wohnnutzung beeinträchtigt wird.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 unter der laufenden Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen nach der Nr. 1 – 221 der Abstandsklassen I bis VII unzulässig. In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen nach der Nr. 1 – 199 der Abstandsklassen I bis VI unzulässig. In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 sind Betriebe und Anlagen nach der Nr. 1 – 160 der Abstandsklassen I bis V unzulässig. In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 4 sind Betriebe und Anlagen nach der Nr. 1 – 80 der Abstandsklassen I bis IV unzulässig.

Über die Ausnahmeregelung sind jeweils auch Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zulässig, wenn ihre Unbedenklichkeit bezüglich der Immissionen gutachterlich nachgewiesen wird.

Zu den nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art, die im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sind, zählen auch Einzelhandelsbetriebe. Großflächige Einzelhandelsbetriebe – sofern sie nicht atypisch sind – werden allerdings den Sonder- und Kerngebieten zugewiesen. Weitere Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen nach den Ausführungen zu der planerischen Gesamtkonzeption für das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd (Punkt 4.1). Sie werden über eine Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche mit Ausnahme von sog. »Annexhandel« (hierzu s.u.) innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes daher nicht zulässig.

Ausnahme für Annexhandel

Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher sind für Betriebe des produzierenden und des weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn:

- Das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und
- die Verkaufsfläche im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumassen untergeordnet ist.

Hiermit werden für entsprechende Betriebe sinnvolle und städtebaulich verträgliche Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Im GE1 bleibt der genehmigte und bestehende Einzelhandelsbetrieb (Lidl; Gemarkung Erkelenz, Flur 26, Flurstück 529) weiterhin zulässig.

Außerdem sind die Erneuerung der Gebäude und Anlagen des Einzelhandelsbetriebes sowie die Erweiterung der Anlagen des Einzelhandelsbetriebes, unter der Vorraussetzung, dass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eine Erweiterung der Verkaufsfläche nicht vorliegen, zulässig.

Nutzungsänderungen sind nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Durch die Fremdkörperfestsetzung wird dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb ein erweiterter Bestandsschutz zugesichert und eine gewisse Flexibilität zur Entwicklung am existierenden Standort eingeräumt. Der Grund hierfür ist die Nahversorgungsfunktion, die der Betrieb für die nördlich angrenzende Wohnbebauung übernimmt. Insgesamt tritt der Betrieb jedoch in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums. Deswegen wird eine weitere Erhöhung der Verkaufsfläche für die Zukunft nicht zugelassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO sowie der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 17 BauNVO bestimmt und orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten, welche die Baunutzungsverordnung bietet, sind für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele entbehrlich.

4.3.1 Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die bestehenden Gebäudestrukturen sowie mit Blick auf eine wünschenswerte Flexibilität bei zukünftigen Umbauten und Neubauten werden für die festgesetzten Baugebiete innerhalb des Plangebietes eine maximale Höhe in Bezug auf

Normalhöhennull NHN festgesetzt. Für die Gewerbegebiete entspricht die Festsetzung in etwa einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 13,0 m bis 14,0 m.

Die Höhe der Straßenoberkante innerhalb des Plangebietes liegt bei rund 101,0 m bis 102,0 m über NHN, das Gelände fällt in Richtung der A 46 um etwa 1,0 m ab. Als Höchstmaß für die Gebäudehöhe wird in den Gewerbegebieten eine Gebäudehöhe von 115,0 m über NHN festgesetzt wird. Diese Höhenfestsetzung entspricht der maximal möglichen Höhe innerhalb der Schutzzone einer Richtfunkstrecke, die parallel zur Aachener Straße verläuft.

Mit diesen Höhenbegrenzungen ist gewährleistet, dass im Verhältnis zu den weiteren Gebäuden innerhalb des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz-Süd keine überdimensionierten Gebäude entstehen, die Eigentümer jedoch noch ausreichend Entwicklungsspielraum ihrer Bestände bekommen.

4.3.2 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ)

Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen der BauNVO und lassen somit planungsrechtlich größtmöglichen Spielraum für zukünftige Erweiterungsabsichten sowie für Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung.

4.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke

4.4.1 Bauweise

Im Plangebiet wird aufgrund der vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Das Festsetzen einer offenen, oder geschlossenen Bauweise, würde u. U. zu Konflikten im Bereich der gewerblichen Betriebe führen. Wenn keine Bauweise festgesetzt ist, gilt, dass grundsätzlich unter Einhaltung der Grenzabstände gebaut werden muss, dass aber eine Zäsur nach 50 m Gebäudelänge nicht erforderlich ist. Hier kann ein Gebäude, welches mit den erforderlichen Grenzabständen gebaut wurde, eine Länge > 50 m aufweisen.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an den bestehenden Strukturen und lässt eine hohe Flexibilität bei Erweiterungen bzw. Neubauten zu. Zudem wird ein angemessener Abstand zu den festgesetzten Verkehrsflächen gewährleistet.

4.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Um eine Störung der Hauptverkehrsstraßen auszuschließen bzw. die Beeinflussung der Verkehrsströme zu reduzieren wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dieser dient auch dazu, den eigenständig geführten Fuß-/Radweg entlang der Aachener Straße nicht zu beeinträchtigen.

4.6 Grünflächen

Die Festsetzung der Grünflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die Zweckbestimmung der Flächen erfolgt bestandssichernd:

Die westliche Grünfläche entlang der Aachener Straße wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Fläche nimmt einen vorhandenen Fuß- und Radweg auf.

Die Fläche im nördlichen Abschluss des Plangebietes wird bestandssichernd als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Vorhandene Wege sowie Spielplätze in der Grünanlage bleiben somit planungsrechtlich zulässig.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Für wegfallende Bäume ist ein gleichwertiger Ausgleich mit standortgerechten Gehölzen, bei mehreren Neuanpflanzungen mindestens mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von mind. 8,0 m vor Ort durchzuführen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 9 qbm anzulegen. Während der ersten zwei Jahre nach Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.8 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Zur Gewährleistung eines attraktiven Ortsbildes erfolgt eine Festsetzung von gestalterischen Vorgaben in Bezug auf Werbeanlagen in den festgesetzten Baugebieten.

Die Festsetzung bezieht sich auf die Lage und Höhe der Werbeanlagen. Dabei sind vor der Fassade stehende Werbeanlagen, mit Abstand zur Wand montierte Werbeanlagen, Fahnenmasten sowie selbstständige bauliche Anlagen mit dem Ziel der Werbung gleichzusetzen mit einer unmittelbar auf die Fassade angebrachten Werbeanlage.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Gewerbestraße Süd sowie im weiteren Verlauf über die Aachener Straße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Aachener Straße ermöglicht einen direkten Anschluss an die B 57 sowie die A 46 und liegt – mit Ausnahme eines Teiles des Kreisverkehrs – außerhalb des Plangebietes. Sowohl entlang der Gewerbestraße Süd, als auch an der Aachener Straße verlaufen Fuß- und Radwege.

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücken untergebracht. Zudem sind im öffentlichen Raum weitere Stellplätze vorhanden. Die nächste Haltestelle des ÖPNV

befindet sich in rund 400 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes an der Aachener Straße.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßen nebst öffentlichen Stellplätzen, Fuß- und Radwegen sowie straßenbegleitenden Grünstreifen werden als Straßenverkehrsflächen ohne nähere Zweckbestimmung gesichert.

Für Flächen, für die eine Zufahrt zur Aachener Straße oder zur Heerstraße verkehrlich nicht sinnvoll oder planerisch nicht erwünscht ist, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Einzelnen ist dies für die Flächen entlang der Aachener Straße nördlich der Gewerbestraße Süd und für die Abbiegespuren im Knotenpunkt Aachener Straße/Heerstraße (bis zur A 46-Brücke) vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, und Gasversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Gleiches gilt für die Entwässerung.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Maßgebliche Lärmquellen im Plangebiet sind – neben dem Straßenverkehr – Emissionen der Stellplatzanlagen sowie der vorhandenen Nutzungen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigungen umgesetzt worden. Darüber hinaus werden in dem Gewerbegebiet aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes die Betriebe nach Abstandserlass NRW 2007 gegliedert.

Das Plangebiet wird seinerseits durch Immissionen von der Bundesstraße B 57, der Bundesautobahn A 46 und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach in mehr als 800 m Entfernung tangiert.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aber bis dato nicht dokumentiert.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Vorhandene Anpflanzungen im Übergangsbereich zwischen privaten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen sorgen für eine teilweise Durchgrünung zwischen dem öffentlichen und privaten Bereich im Plangebiet und wichtige Schatten- und Kühlflächen für das Kleinklima. Die vorhandenen Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Für die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Grünflächen nimmt der Bebauungsplan eine bestandssichernde, ausgleichende Festsetzung auf. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch darüber hinaus keine wesentlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, wird auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan VIII/4 verzichtet.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Die Planungsmaßnahme ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

7.4 Bodenschutz

In Folge der vorhandenen Bebauung und eines hohen Versiegelungsgrades sind die natürliche Bodenfunktion und der Wasserhaushalt im Plangebiet schon heute stark beeinträchtigt. Grundsätzlich stellt die Planung jedoch keine Weiterentwicklung und keine Intensivierung der Nutzungen dar. Weitergehende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Ein konkreter Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor, ein Handlungsbedarf bezüglich des Bauleitplanverfahrens besteht nicht. Dennoch gab es im Plangebiet Betriebe, die grundsätzlich dazu geeignet waren, Bodenverunreinigungen zu verursachen. Das heißt nicht, dass tatsächlich Bodenverunreinigungen vorliegen, sondern nur, dass festgestellt werden sollte, ob es der Fall ist.

Informationen über ein genaues Vorgehen in solchen Fällen sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg zu erhalten. Diese sogenannten Altbetriebe sind seitens des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – registriert und gelistet. Die Liste wird dem Bauaufsichtsamt zur Verfügung gestellt, damit im Falle von Baugesuchen, Nutzungsänderungen etc. seitens der Stadt Erkelenz eine Information an die Untere Bodenschutzbehörde gegeben und die Klärung der alten Sachverhalte veranlasst werden kann.

7.6 Kampfmittelfunde

Es liegen keine Informationen in Bezug auf Kampfmittelfunde im Plangebiet vor.

7.7. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Fachgutachten, der umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen sowie die geplanten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen.

Für die einzelnen Schutzgüter sind durch das Vorhaben im Wesentlichen folgende

Auswirkungen zu erwarten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfüllt – mit Ausnahme der bestandssichernd festgesetzten Grünflächen im nördlichen Abschluss des Plangebietes – keine besonders bedeutsamen Funktionen für Natur und Landschaft. Aufgrund der starken Versiegelung weist das Gebiet im Bestand ebenfalls keine besondere Regenerationsfähigkeit für die einzelnen Umweltschutzgüter, insbesondere Boden und Wasser auf. Die Planung betrifft keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope. Gleichfalls besitzt das Gebiet keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut Wasser, z. B. aufgrund der Nähe zu einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Es befinden sich innerhalb des Plangebietes keine amtlichen Denkmäler, Bodendenkmäler und sonstige hinsichtlich des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter bedeutsamen Güter oder Landschaftsbestandteile.

Dauerhafte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch sowie Klima und Luft sind durch die Zunahme des KFZ-Verkehrs sowie durch die mögliche Ansiedlung von gewerblichen Betrieben anzunehmen. Da der Standort diesbezüglich bereits vorbelastet ist und gegen die Schallemissionen Maßnahmen ergriffen werden, welche die schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft vor unzulässigen Belästigungen schützen sollen (hier im Wesentlichen: Einschränkungen der Gewerbegebiete), ist der Eingriff vertretbar. Auch weitergehende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund des gleichbleibenden, eher strengeren Festsetzungsgefüges (insbesondere Gliederung nach Abstandserlass) nicht zu erwarten.

Zeitlich befristet kann es im Rahmen von Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen kommen.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planungen darüber hinaus auf umliegende Bereiche auswirkt. Auswirkungen auf die vorhandenen Grünflächen im nördlichen Plangebiet sind aufgrund der bestandsorientierten und –sichernden Festsetzungen nicht zu erwarten. Die Auswirkungen werden zudem weder als schwerwiegend noch als besonders komplex eingestuft.

8. Hinweise

1. Grundwasser und Bodenbewegungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau, sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

2. Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die jeweiligen Schutzbestimmungen bzw. Schutzanweisungen sind zu beachten.

Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen im Planbereich sind so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen anzuzeigen.

3. Bodendenkmäler

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu

erkennen. Zu beachten ist, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden.

Bei Bodenbewegungen sind daher auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02452/9039-0, Fax: 02452/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunkstrecke

Eine vorhandene Richtfunkstrecke liegt mit ihrem Schutzstreifen innerhalb des Plangebietes. Die Richtfunkstrecke verläuft westlich des Plangebietes und westlich parallel zur Aachener Straße. Die entsprechenden Höhenbeschränkungen (hier: 20 m gemäß »Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanungen zur Störvermeidung von Richtfunkstrecken«) für bauliche Anlagen sind zu beachten bzw. wurden im Rahmen der Höhenfestsetzungen für die Gewerbegebiete berücksichtigt.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß Fernstraßengesetz

Für die Rechtsabbiegerspur von der A 46 auf die Heerstraße (B 57) sowie für die A 46 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) anbaufreie Zonen von mindestens 40,0 m (gemessen vom inneren Rand der Rechtsabbiegespur bzw. gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnrand der Autobahn) einzuhalten. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Diese anbaufreien Zonen im westlichen Abschluss des Gewerbegebietes GE 3 sowie im südlichen Abschluss des Plangebietes werden durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb eines Streifens von 100,0 m (gemessen vom der Rand der Rechtsabbiegespur sowie vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnrand der A 46) zudem der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde.

Für die Heerstraße (B 57) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) eine anbaufreie Zone von mindestens 20,0 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 57) einzuhalten. Diese anbaufreie Zone im westlichen Abschluss des Gewerbegebietes GE 3 wird durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb eines Streifens von 40,0 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 57) der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen der Verwirklichung

10.1 Bodenordnende Maßnahmen/Enteignung

Mit der Umsetzung der planerischen Intention dieses Bebauungsplanes sind weitergehende bodenordnende Maßnahmen/Enteignung nicht erforderlich.

10.2 Entschädigung

Das Bestehen von Entschädigungsansprüchen gem. § 39 BauGB für Aufwendungen zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten ist abhängig vom Einzelfall. Ein solcher Anspruch besteht nur, wenn der Grundstückseigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte nachweisen können, dass sie Aufwendungen für die Realisierung von Nutzungsmöglichkeiten im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes getätigt haben, die aufgrund der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes an Wert verlieren.

Ein Anspruch auf Entschädigung gem. § 42 BauGB infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstückes vor bzw. nach Ablauf der 7-Jahresfrist besteht nur für den Fall, dass dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt.

Nach derzeitigem Stand der Planung sind Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 und 42 BauGB sowie gemäß §§ 40 und 41 BauGB, für die Fälle, in denen Grundstücke mit einer fremdnützigen Festsetzung überplant bzw. die Privatnützigkeit eingeschränkt wird, nicht ersichtlich.

11. Kosten

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

12. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 11,2 ha. Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa-Werte):

Gesamtfläche Plangebiet	11,2 ha	= 100,0 %
davon:		
Gewerbegebiete	8,5 ha	ca. 75,9 %
Verkehrsflächen	1,5 ha	ca. 13,4 %
Grünflächen	1,2 ha	ca. 10,7 %

Erkelenz, im September 2017

Bestehende Nutzungen

- Dienstleistung
- Dienstleistung | Büro
- Einzelhandel
- Einzelhandel, nicht zentren-/nahversorgungsrelevante
Hauptsortimente
- Einzelhandel, zentren-/ u.o. nahversorgungsrelevante
Hauptsortimente
- Einzelhandel, zentren-/nahversorgungsrelevante
Randsortimente
- Fachhandel
- Gewerbe
- Produzierendes Gewerbe
- Kfz-Betrieb/Autohaus mit Werkstatt
- Handwerk
- Sonstiges Gewerbe
- Sonstige Nutzungen
- Wohnhaus
- Leerstand
- Parkplatz

- ERLÄUTERUNGEN ZU DEN NUTZUNGEN
- 1

Magic Moon Tattooing
Europcar
Conbrio Online, Werbeagentur Software
Weltenbummler, Trekking Outdoor
Hausgeräte Profi
SB Waschboxen Feitner (nördlich auf dem Gelände)
Novodoc Imaging GmbH
Goertz Home Company
Josef Pötter Baustoffe
Gölz Motorgeräte Nord GmbH
Boels Verleih GmbH
SES - Kalka Meisterfachbetrieb-Gebäudetechnik
Erik Bedachungen Bedachungsbetrieb
Hauskonzept
Flurstück 484: 1. OG: Wohnen
- 2

KPF - Kunststoffprüfstelle Franken
Wohnnutzung im rückwärtigen Gebäudeteil
Leerstand (ehemals Imbiss - nördlich auf dem Gelände)
- 3

Zimmer & Söhne GmbH - Verkauf
- 4

Fahrschule Mainka GmbH
- 5

FIMA - Fachakademie für Logistik und Verkehr
- 6

Starsetz, Bodenbelag-Fachhandel
EAM EvoTherm 1 A Montage GmbH
- 7

Drei H - Kunststoffe
- 8

Mommerts Tischlereimeisterbetrieb, Möbelwerkstätte,
Innenausbau, Reparaturen
- 9

Heitzer AG Insektenschutztechnik
Östlicher Gebäudeteil: 1. OG: Wohnen
- 10

Schreinerei Moll
- 11

LIDL, Discounter mit Bäckerei
- 12

Obi, Baumarkt