



9. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Sondergebiet gfl. EH Carl-Benz-Straße
Süd/Aachener Straße), Erkelenz-Mitte

Begründung

Teil 1:

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

Teil 2:

Umweltbericht

Rechtsbasis:

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der
zum Zeitpunkt der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gültigen Fassung.

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

STADT ERKELENZ

9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet gfl. EH Carl-Benz-Straße Süd/Aachener Straße), Erkelenz-Mitte

Begründung

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:

Umweltbericht

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

Norbert Post - Hartmut Welters

Architekten & Stadtplaner GmbH 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

Inhalt

	Seite
1. Geltungsbereich	3
2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Landschaftsplan	4
5. Bestehendes Planungsrecht	4
6. Verfahren	5
7. Bestehende Nutzungen	6
8. Städtebauliches Konzept	6
9. Planungsrechtliche Inhalte	7
10. Erschließung	8
11. Umweltbelange	9
12. Bodendenkmalschutz	11
13. Altlasten und Kampfmittelfunde	11
14. Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
15. Emissionen / Immissionen	11
16. Flächenbilanzierung	12
17. Finanzielle Auswirkungen	12
18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung (Plangebiet) befindet sich am süd-westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte und umfasst eine Fläche zwischen Aachener Straße, Heerstraße (B 57), Paul-Rüttchen-Straße und Carl-Benz-Straße in der Gemarkung Erkelenz, Flur 72 und 26. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,0 ha.

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel und Zweck der 9. Änderung des mit Bekanntmachung vom 1. September 2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO-gfl. EH) von insgesamt ca. 5,0 ha in Erkelenz-Mitte. Die Flächen des Änderungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus werden die Grünflächendarstellungen im südlichen Teil des Plangebietes zugunsten von gewerblichen Bauflächen zurückgenommen.

Die Überplanung der Fläche dient einer Neudefinition der städtebaulichen Ziele gemäß der heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen. Für das ehemalige Zentrallager der REWE-Zentral AG sowie für angrenzende Flächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um hier eine zeitgemäße und abgestimmte Nachnutzungen zu ermöglichen, die sich mit der angrenzenden Wohnbebauung vereinbaren lassen. Im Plangebiet ist unter anderem die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes, eines Möbelmarktes, einer Tankstelle sowie weiterer Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe geplant.

Die Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz sind zu berücksichtigen. Ziel dieser Planung für den Standort ist, die Einzelhandelsentwicklung zukunfts- und rechtssicher zu steuern und insbesondere Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe jedoch zuzulassen.

Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen, der unter anderem das Ziel einer Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels verfolgt. Daher soll die Aufstellung des Bebauungsplanes und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der gültige Landesentwicklungsplan weist das Plangebiet als Teil des Siedlungsraums aus. Seit Juli 2013 ist der vom Land NRW beschlossene Landesentwicklungsplan – Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft.

Regionalplan

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) und der südliche Teil als »Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen« (GIB) ausgewiesen.

Änderungsverfahren gemäß § 34 LPlG NRW

Eine Anfrage an die Bezirksregierung Köln gem. § 34 Landesplanungsgesetz zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde am 5. November 2010 gestellt. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2010 wurde seitens der Bezirksregierung Köln geantwortet, dass die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht. Die Bestätigung der landesplanerischen Anpassung ist an die Voraussetzung gebunden, dass bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente planungsrechtlich gesichert wird. Zudem sollen die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente unter Angabe der Verkaufsflächenobergrenze im Plan dargestellt werden.

4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

5. Bestehendes Planungsrecht

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz ist das Plangebiet als »Gewerbliche Bauflächen« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Untergeordnete Flächen im südlichen Teil des Plangebietes sind als Grünfläche« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« dargestellt. Nördlich angrenzende Flächen sind als »Gewerbliche Bauflächen« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO) (G) dargestellt, im Westen »Wohnbauflächen« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO) (W) sowie eine »Grünfläche« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« und weiter südlich »Straßenverkehrsflächen« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie »Flächen für die Landwirtschaft« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt. Im Osten sowie im Süden sind »Gewerbliche Bauflächen« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO) (G), im Nordosten »Wohnbauflächen« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO) (W) dargestellt. Die Aachener Straße ist als eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Fast das gesamte Gebiet der Flächennutzungsplanänderung wird von

Richtfunkstrecken mit zusammen jeweils 200 m breiten Sicherheitsstreifen überlagert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VII/3 „Neumühle“ und seiner 1. und 4. Änderung ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

6. Verfahren

Es ist vorgesehen den Bebauungsplan VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“ im Parallelverfahren neu aufzustellen.

Aufstellungsbeschluss

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Erkelenz am 15. Dezember 2010 vorgestellt und ein Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein Beschluss zur Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Auch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der genannten Sitzung beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden seinerzeit nicht weiter durchgeführt, da der

ursprüngliche Projektentwickler aus wirtschaftlichen Gründen von dem Verfahren Abstand genommen hat.

7. Bestehende Nutzungen

Plangebiet

Das Plangebiet mit rund 7,0 ha Gesamtfläche ist heute insbesondere durch den ehemaligen Standort eines Logistikzentrums/Zentrallagers der REWE-Zentral AG geprägt. Daran schließen sich Erschließungsanlagen an. Das übrige Plangebiet wurde bis zuletzt als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Umgebung

Das Plangebiet ist fast durchgängig von Verkehrsflächen umgeben. Die weitere Umgebung wird im Norden und Süden durch gewerbliche Nutzungen geprägt – im Südosten liegt ein Lebensmitteldiscounter. Im Osten und Nordwesten schließen – getrennt durch die Straßenräume – Wohngebiete an. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. In Richtung Süden und Südosten schließt das Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-Süd an, das neben gewerblichen Betrieben auch Einzelhandelsnutzungen beinhaltet. Dieses Gewerbe-/Sondergebiet erstreckt sich von der Aachener Straße bis zur Bahnlinie Mönchengladbach-Aachen. Südlich liegt die Autobahn A 46. Das überplante Gebiet bildet ein Bindeglied zwischen den Gewerbe- und Sondergebieten Erkelenz-West und Erkelenz-Süd.

8. Städtebauliches Konzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz (Junker und Kruse, Dortmund 2008) wird eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den Bereich des Gewerbe-/Sondergebietes Erkelenz-West angestrebt, um eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes zu verhindern und gleichzeitig Synergieeffekte für Einzelhandelsbetriebe zu generieren.

Der Standortbereich Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West, im Norden des Plangebietes gelegen, fungiert als funktional ergänzender Sonderstandort der zentralen Versorgungsbereiche. Eine weitere Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird als schädlich eingestuft und daher ausgeschlossen. Für größere Neuansiedlungen oder Verlagerungen ist auch eine zusätzliche Nutzung des Plangebietes an der Aachener Straße denkbar. Allerdings sollten nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch hier im gültigen Bereich des Bebauungsplanes VII/3 und seiner Änderungen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten und weitere zentrenrelevante Nutzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden, sofern sich eine mögliche Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe abzeichnet.

Die Änderung der Ausweisung »Gewerbliche Baufläche« zu einem »Sonstigen Sondergebiet« mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel«

entspricht insofern dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und soll als Erweiterungsfläche des Sonderstandortes Erkelenz-West für großflächige Einzelhandelsbetriebe dienen. Die Darstellung der südlich angrenzenden Flächen als gewerbliche Baufläche bleibt erhalten, die untergeordneten Grünflächendarstellungen im südlichen Teil des Plangebietes werden – zugunsten von gewerblichen Bauflächen – zurückgenommen.

Dabei ist für die Flächen sicherzustellen, dass keine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche eintritt. Dies soll über einen Ausschluss von zentrenrelevanten sowie nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kern-/Hauptsortimenten gemäß Erkelenzer Sortimentsliste bzw. eine Nennung der zulässigen Kern-/Hauptsortimente erfolgen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden soll (insbesondere Verkaufsflächenobergrenzen).

Die Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, die aktuell brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Erschließung der Sondergebietsnutzungen soll über den vorhandenen Kreisverkehr an der Aachener Straße sowie die Carl-Benz-Straße erfolgen. Eine Vorhabenplanung sieht die Ausweisung von ca. 400 Stellplätzen vor, die zur Straße hin orientiert werden sollen. Dabei ist die Lärmvorprägung auf der Aachener Straße zu beachten: Lieferverkehr und Kundenverkehrsströme der geplanten Nutzungen sind über geeignete Maßnahmen mit den Interessen von Anwohnern in Einklang zu bringen.

9. Planungsrechtliche Inhalte

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende, auf der städtebaulichen Konzeption beruhende, geänderte Darstellung:

Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO

Für große Teile der Fläche der Flächennutzungsplanänderung wird die vorhandene Ausweisung einer »Gewerblichen Baufläche« gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO künftig als Sondergebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel« dargestellt.

In dem dargestellten Sondergebiet ist die Verkaufsfläche auf maximal 20.500 qm begrenzt. Dabei ist

- maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Bau- und Gartenmarkt einschließlich einem Freiverkauf bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10.500 qm und den Sortimentsgruppen Bauelemente, Baustoffe, Camping und Zubehör, Eisenwaren/Beschläge, Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser), Gartenmöbel, Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen), Pflanzen/Samen, Rollläden/Markisen, Sanitärbedarf, Tapeten,

- maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Möbelmarkt bis zu einer max. Verkaufsfläche von 10.000 qm und Sortimentsgruppen Bodenbeläge/Teppiche(Auslegware), Büromöbel, Gartenmöbel, Küchenmöbel, Matrasen/Bettwaren (ohne Bettwäsche), Möbel gemäß Erkelenzer Sortimentsliste zulässig.

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste bis zu einer Größenordnung von jeweils max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Die Darstellung der südlich angrenzenden Flächen als gewerbliche Baufläche bleibt erhalten. Analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“ im Parallelverfahren werden bisherigen Grünflächendarstellungen im südlichen Plangebiet zugunsten von gewerblichen Bauflächen zurückgenommen. Eine planungsrechtliche Steuerung der gewerblichen Bauflächen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

10. Erschließung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes bzw. der gewerblichen Bauflächen erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr am Knotenpunkt Aachener Straße/Gewerbestraße-Süd sowie über die Carl-Benz-Straße und den Knotenpunkt Aachener Straße/Carl-Benz-Straße.

Die verkehrliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde in dem Gutachten »Verkehrliche Untersuchung Bebauungsplan Nr. VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“ in Erkelenz« untersucht, das der Begründung des Bebauungsplanes VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“ als Anlage beigefügt ist. Den Verkehrsprognosen zufolge kann mit den vorhandenen Erschließungsanlagen die geplante Nutzung auf der Fläche realisiert werden, die Leistungsfähigkeit auch des Verkehrsknotens Aachener Straße/Carl-Benz-Straße//Commerdener Höhe ist für die prognostizierten Belastungen noch ausreichend.

11. Umweltbelange

Die bisher als »Gewerbliche Baufläche« ausgewiesenen Bereiche wurden bisher durch ein REWE-Verteilzentrum genutzt und weisen kleinere Gehölzstreifen und Baumbestände auf. Besondere Schutzgebiete etwa aus einem Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Eine besondere ökologische Wertigkeit der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht gegeben.

Der im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bestimmt. Ziel der Planung ist es, einen möglichst hohen Ausgleich durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch den Öko-Konto der Stadt Erkelenz abgegolten. Hierfür sollen eingriffsnahe Flächen genutzt werden.

Wesentliche Bewertungen des **Umweltberichtes** zu den Schutzgütern lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Mensch

Wohnnutzungen sind außerhalb des Plangebietes vorhanden, die vorhandene Einfamilienhausbebauung liegt in einigem Abstand jeweils durch Straßenräume getrennt. Verkehrsflächen verursachen im Bestand eine Vorbelastung, die künftig durch emittierende Betriebe innerhalb und weitere Lärmquellen außerhalb des Gebietes vergrößert werden kann. Zur Abklärung konkreter Belastungen dient ein Gutachten, das dem Bebauungsplanentwurf VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“ als Anlage beigefügt ist. Die Fläche ist darüber hinaus in privatem Besitz und steht für Erholung-/Freizeitfunktionen nicht zur Verfügung.

Schutzgüter Fauna und Flora

Die heute im Plangebiet vorkommenden Vegetationsbestände können als Ersatzgesellschaften bzw. Kulturbiotop eingestuft werden und unterscheiden sich deutlich von der potenziellen natürlichen Vegetation. Dies ist durch einen hohen Versiegelungsgrad und eine ökologische Strukturarmut begründet. Insgesamt kommt dem Plangebiet so eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu. Nach § 62 LG NW geschützte Biotope kommen innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vor. Durch das Vorhaben werden die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Insgesamt betrachtet ist, bedingt durch die heutige Nutzung des Plangebietes zu vermuten, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten im wesentlichen um die typischen »Allerweltsarten« der städtischen Freiflächen handelt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“ im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung ändert Baurechte, die über das heute zulässige Maß hinausgehen. Daher sind Auswirkungen auf die vorhandene Fauna und Flora wahrscheinlich. Erhaltenswerte und ausbaufähige Grünstrukturen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Ausgleich planungsrechtlich abgesichert, Neuanpflanzungen von Bäumen und Stäuchern sind im Übergangsbereich von privaten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen vorgesehen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Planung werden keine neuen Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet, das Plangebiet unterliegt bereits einer gewerblichen Nutzung bzw. es bestehen Baurechte hierfür. Die Planung verfolgt mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen eine Maßnahme der Innenentwicklung und damit das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i. S. des § 1a Abs. 2 BauGB.

Das Gelände/Relief des Plangebietes weist keine ausgeprägten Höhenunterschiede auf. Bedingt durch die vorhandene Bebauung und einem

hohen Versiegelungsgrad ist eine starke anthropologische Überformung des natürlichen Bodens festzustellen. Die Inanspruchnahme der Flächen findet auf dem Plangebiet an einem integrierten Altstandort und anstelle einer Inanspruchnahme von schutzbedürftigen Außenbereichen statt. Darüber hinaus existiert für den überwiegenden Teil der Flächen bereits heute ein Baurecht ohne weiteres Erfordernis eines Ausgleiches. Diese Flächen sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits versiegelte Flächen zu werten. Dadurch sind auch die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserregeneration eingeschränkt.

Zur Ermittlung von Altlasten wurde im Juli 2015 ein Gutachten erstellt, das an verschiedenen Stellen Altlasten bzw. belastete Böden mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen festgestellt. Die bestätigten Altlastenverdachtsfälle werden saniert. Für einen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich soll eine vorhandene Altablagerung auf dem Grundstück verbleiben.

Zu potenziell vorkommenden Kampfmittelfunden innerhalb des Plangebietes nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf.

Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund der hohen Versiegelung und einem geringen Vegetationsanteil ist das Plangebiet einem Gewerbeklima zuzuordnen. Negative stadtklimatische Auswirkungen der Bestandssituation sind hohe thermische Belastungen und eine schlechte Belüftungssituation. Durch die Planung kann die Frischluftversorgung verbessert werden, wenn ein entsprechender Ausgleich vor Ort durchgeführt wird. Durch Pflanzgebote können wichtige Schattenplätze und auch eine Filterwirkung für Staub sowie die Rückhaltung von Feuchtigkeit entstehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die städtebauliche Situation wird durch die vorgesehene Planung grundsätzlich neu geregelt. Das Landschaftsbild wird hierdurch nicht berührt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Aus dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die in die Denkmalliste der Stadt Erkelenz eingetragen sind. In Folge der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen relevanten Beeinträchtigungen führen, sind im Bestand nicht feststellbar. Auch aus der Planung ergeben sich keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind die zu erwartenden Risiken und zu prognostizierenden Beeinträchtigungen bei der Entwicklung des Vorhabens soweit wie möglich zu minimieren. Der Vermeidung

ist generell Vorrang vor dem Ausgleich einzuräumen. Beeinträchtigende Umweltwirkungen sollen bereits in der Planungsphase durch ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange vermieden bzw. gering gehalten werden.

Im Rahmen der ausführenden Bauleitplanung wurde daher eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem LANUV-Verfahren erstellt. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, der inner- und ausserhalb des Plangebietes erfolgen soll.

12. Bodendenkmalschutz

Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet nicht vor.

13. Altlasten und Kampfmittelfunde

Zur Ermittlung von Altlasten wurde im Juli 2015 ein Gutachten erstellt. Im Bereich des Plangebietes wurden an verschiedenen Stellen Altlasten bzw. belastete Böden in unterschiedlicher Tiefe und Mächtigkeit sowie mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen festgestellt. Für die bestätigten Altlastenverdachtsfälle wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde vereinbart, die Altlasten zu sanieren. Für den Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen soll der belastete Unterbau sowie die Schwarzdecke der vorhandenen Verkehrsfläche auf dem Grundstück verbleiben. Die Flächen wurden im Bebauungsplan als Altablagerungsfläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Zu potenziell vorkommenden Kampfmittelfunden innerhalb des Plangebietes nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf.

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Erkenntnisse zu Denkmälern im Plangebiet liegen nicht vor.

15. Emissionen / Immissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren eine »Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“, Erkelenz Mitte erstellt (Stand 26.11.2015) erarbeitet.

Maßgebliche Lärmquellen im Plangebiet sind – neben dem Straßenverkehr – Emissionen der Stellplatzanlagen sowie der Gewerbebetriebe. Darüber hinaus entstehen durch die Warenbelieferung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie technische Anlagen der Gebäude (Lüftungen etc.) Lärmemissionen.

Mit Ausgangswerten für typische GE-Nutzungen nach DIN 18005 (2) (hier auch für die SO-Nutzungen) wird die zu erwartende Geräuschemission in der angrenzenden Wohnnachbarschaft prognostiziert. Darauf aufbauend werden die gewerblich zu nutzenden Flächen in akustisch und städtebaulich sinnvolle Teilflächen TF gegliedert und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“ zu zulässigen Schallemissionen (bezogen auf die jeweiligen Flächen) entwickelt. Ziel dabei ist, möglichen Lärm-Konflikte frühzeitig durch entsprechende Nutzungsbeschränkungen auszuschließen.

Darüber hinaus greift der vorbeugende Immissionsschutz nach Abstandserlass NRW 2007.

Die ermittelten Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend dem tatsächlich erforderlichen Schallschutzmaß in den Bebauungsplan VII/D „Carl-Benz-Straße Süd“ aufgenommen.

16. Flächenbilanzierung

Das Gebiet der 9. Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 7,0 ha. Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa-Maße):

Gesamtfläche Änderungsgebiet	7,0 ha	= 100%
davon:		
Bauflächen	7,0 ha	= 100%
<i>Gewerbliche Bauflächen (G)</i>	<i>2,0 ha</i>	<i>= 30%</i>
<i>Sondergebiet (S0)</i>	<i>5,0 ha</i>	<i>= 70%</i>

17. Finanzielle Auswirkungen

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

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Richtfunkstrecke

Die vorhandene Richtfunkstrecke wird mitsamt Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die entsprechenden Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen sind zu beachten.

Erkelenz, April 2016

Im Auftrag

gez. Manfred Orth
Leiter des Planungsamtes