



# 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](mailto:info@post-welters.de)  
[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## Inhalt

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>15</b>
1.1 Allgemeines	
1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	
2.2 Schutzgüter Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt	
2.3 Schutzgüter Boden und Wasser	
2.4 Schutzgüter Klima und Luft	
2.5 Schutzgüter Landschaft	
2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter	
2.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	
2.8 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	
2.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	
<b>3. Zusammenfassung</b>	<b>22</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Allgemeines

Der 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 gemäß den städtebaulichen Zielen 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.

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. 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.

## 1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele 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 untergeordnete Grünflächendarstellungen im südlichen Teil des Gewerbegebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion nebst störender und schädlicher Emissionen und Immissionen und
- die Freizeit- und Erholungsfunktion.

#### *Wohn- und Wohnumfeldfunktion*

Innerhalb des Plangebietes liegen aktuell keine Wohnungen, außerhalb findet sich jedoch am nord-westlichen und am nord-östlichen Rand eine Einfamilienhausbebauung. Diese liegt in einigem Abstand zum Plangebiet jeweils durch Straßenräume getrennt. Zusätzlich finden sich außerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen die ggf. ebenfalls eine Vorbelastung der Wohnnutzungen verursachen. Zur aktuellen und künftigen Lärmbelastung der Wohnnutzungen durch emittierende Betriebe innerhalb und weitere Lärmquellen außerhalb des Gebietes ist ein Schallgutachten mit Aussagen zu Schallkontingenten erarbeitet worden. Weitere nachteilige Auswirkungen für Anwohner sind von der Ist-Situation nicht zu erwarten. Lediglich die Exposition von Staub und Pollen sowie Beeinträchtigungen durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung können von den brachliegenden Teilen des Plangebietes ausgehen.

Die aktuelle verkehrliche Erschließung des Gebietes läuft von Osten über den Kreisverkehr an der Aachener Straße sowie die Verlängerung der Gewerbestraße Süd auf das Gelände. Daneben existiert ein westlicher Zugang von der Paul-Rüttchen-Straße. Die vorhandenen Zugänge werden aktuell nur noch marginal genutzt, da die Hauptnutzung auf der Fläche brachliegt. Das Plangebiet befindet sich jedoch im schalltechnischen Einwirkungsbereich der umliegenden verkehrlichen Anlagen.

Für das Plangebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise sowie ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter (sogenannte »Betriebsleiterwohnungen«) vorgesehen. Diese Wohnungen sollen

innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ermöglicht werden, unterliegen aber der immissionsschutzrechtlichen Bewertung durch ein Schallgutachten.

Darüber hinaus wird in dem Schallgutachten der neu entstehende und der bestehende Verkehrslärm thematisiert. Durch die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen wird es zu Kunden- und Anlieferverkehrsströmen kommen, die in ihren Auswirkungen durch planerische Maßnahmen minimiert werden sollen.

Weiterhin kann durch bestimmte gewerbliche Nutzungen ein sogenannter »Trading-Down-Prozess« im städtebaulichen Umfeld in Gang gesetzt werden, wenn der Plan nicht bestimmte Nutzungen ausschließt. Um negative Einflüsse auf die vorhandene städtebauliche Situation und somit auf das benachbarte Wohnumfeld zu vermeiden, werden für die geplanten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 diese bestimmten, in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen, ausgeschlossen. Beispielhaft zu nennen sind hierbei Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter. Diese Betriebe können den genannten Trading-down-Prozess einleiten und auch die gesamte Qualität der Gewerbegebiete nachteilig beeinträchtigen.

#### *Freizeit und Erholungsfunktion*

Die Fläche ist in privatem Besitz und steht daher für Erholung-/Freizeitfunktionen nicht zur Verfügung. Auch bietet das vorhandene gewerbliche Gebäude nebst seiner Außenflächen keine Bedeutung für Freizeit oder Erholung. Naherholungsaspekte sind daher aktuell für das Plangebiet nicht relevant. Die Freizeit- und Erholungsfunktion der Fläche wird auch künftig nicht möglich sein, der Investor sieht nicht vor, die Fläche für touristische Nutzungen anzubieten. Die Grünflächen im Plangebiet werden jedoch teilweise an vorhandenen Grünräumen liegen und so die Erholungsfunktion dieser Flächen stärken.

## **2.2 Schutzgüter Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind besonders

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion

zu berücksichtigen.

#### *Potenzielle natürliche Vegetation*

Unter dem Begriff potenzielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengesellschaft verstanden, die sich ohne weiteres Einwirken des Menschen einstellen würde. In Mitteleuropa handelt es sich dabei i. d. R. um Waldgesellschaften.

#### *Biotoptypenkartierung und Erfassung des Gehölzbestandes*

Im Zuge der Bewertung des Schutzgutes Flora sowie zur Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde auf Ebene des Bebauungsplanes im Mai 2011 eine Biotoptypenkartierung und Erfassung des Gehölzbestandes durchgeführt. Die vorgefundenen Biotoptypen wurden auf Grundlage der Biotoptypenliste und –bewertung des LANUV (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung) bestimmt und für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplanverfahren in 2015 überprüft.

#### *Biotope*

Die heutige Vegetation unterscheidet sich deutlich von der potenziellen natürlichen Vegetation. Die heute im Plangebiet vorkommenden Vegetationsbestände können als Ersatzgesellschaften bzw. Kulturbiotope eingestuft werden.

Bedingt durch die vorherrschenden Nutzungen weisen große Teile des Plangebietes eine fast vollständige Versiegelung auf. Die verbleibenden Grundstücksteile werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Zusammenfassend betrachtet weist das Plangebiet wenig Gehölzbestände auf. Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelung und der Strukturarmut eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu.

Relevante Flächen sind insbesondere die um das ehemalige Rewe-Zentrallager herum liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie deren Ackersäume und die im Südwesten liegenden Grünflächen, die gezielt mit kleineren Gehölzbeständen aufgeforstet wurden.

#### *Bewertung der Fauna im Plangebiet*

Im Rahmen der Erfassung der Biotoptypen sowie der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG wurde im Vorfeld eine Abschätzung bezüglich der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten (inklusive der FFH-Anhang IV-Arten), sowie der europäischen Vogelarten durchgeführt. Dabei lag keine faunistische Kartierung vor. Aus dem Fundortkataster des LANUV (LINFOS-Informationssystem) und den Unterlagen der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Heinsberg sind keine Erkenntnisse zum Auftreten planungsrelevanter Arten für das Plangebiet zu entnehmen. Die Bewertung der Fauna im Plangebiet im Ist-Zustand muss sich demnach auf eine Einschätzung der Lebensraumfunktion des Biotopbestandes stützen.

#### *Geschützte Biotope nach § 62 LG, Tiere, Streng geschützte Arten*

Nach § 62 LG NW geschützte Biotope kommen innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vor. Auch die Aussagen zu dem Vorkommen von Tierarten im Plangebiet überschneiden sich mit den Aussagen zu dem Vorkommen planungsrelevanter Arten des Artenschutzrechts, daher wird an dieser Stelle für vertiefte Informationen auf die Ausführungen zum Artenschutz verwiesen.

Aus der Einschätzung der Arten nach Biotoptypen ist aufgrund der intensiven Nutzung der Rest-Ackerflächen in isolierter Lage sowie inmitten der geschlossenen Siedlungsflächen von Erkelenz zusammenfassend festzustellen, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Das Brutvorkommen gefährdeter oder streng geschützter Tierarten ist nicht zu erwarten, es wird keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten planungsrelevanter Arten vorgenommen; der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich somit nicht verschlechtern.

Insgesamt betrachtet ist, bedingt durch die heutige Nutzung des Plangebietes (hoher Versiegelungsgrad, dichte Besiedlung, intensive Nutzung) zu vermuten, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten im wesentlichen um die typischen »Allerweltsarten« der städtischen Freiflächen handelt. Die Brachflächen und die kleinflächigen Gehölzbestände können als Brutplatz und Nahrungshabitat der häufigen Vogelarten des Siedlungsbereiches dienen. Das Vorkommen gefährdeter Tierarten ist nicht zu erwarten. Die genannten Allerweltsarten gehören nicht zu den streng geschützten Vogelarten.

### **2.3 Schutzgüter Boden und Wasser**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Das Schutzgut Wasser besitzt ebenfalls unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

#### *Naturräumliche Gliederung*

Naturräumlich gehört das Untersuchungsgebiet zur Erkelenzer Lößplatte, die einen Teil der Jülicher Börde darstellt.

#### *Relief*

Das Gelände des Plangebietes weist keine ausgeprägten Höhenunterschiede auf.

#### *Boden*

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und einem hohen Versiegelungsgrad von rund 55 % ist eine starke anthropologische Überformung des natürlichen Bodens festzustellen. Die künftige Bebauung erhöht den Versiegelungsgrad, sodass die natürliche Bodenfunktion im Plangebiet weiter beeinträchtigt wird. Die Inanspruchnahme der Flächen findet auf dem Plangebiet jedoch an einem integrierten Altstandort und anstelle einer Inanspruchnahme von schutzbedürftigen Außenbereichen statt. Darüber hinaus existiert für einen großen Teil der übrigen 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.

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.

#### *Altlasten/Altablagerungen*

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 portenziellen Kampfmittelfunden nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf.

#### *Wasser*

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität

und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

#### *Grundwasser*

Das Plangebiet ist durch einen relativ hohen Anteil hoch versiegelter Flächen gekennzeichnet, so dass die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserregeneration entsprechend eingeschränkt sind.

In Folge der vorhandenen Bebauung und eines hohen Versiegelungsgrades sind die natürliche Bodenfunktion und somit der Wasserhaushalt im Plangebiet schon heute stark beeinträchtigt. Durch die Planungen wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Die Inanspruchnahme der Flächen findet auf dem Plangebiet jedoch an einem integrierten Altstandort und anstelle einer Inanspruchnahme von schutzbedürftigen Außenbereichen statt.

Zu potenziellen Grundwasseranstiegen aufgrund bergbaulicher Tätigkeiten nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf.

#### *Wasserschutzgebiete*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen.

#### *Fließgewässer/Stillgewässer*

Innerhalb des Untersuchungsraumes kommen keine Gewässer vor.

## **2.4 Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Zu berücksichtigen sind:

- die Durchlüftungsfunktion
- die Luftreinigungsfunktion
- die Wärmeregulationsfunktion.

#### *Klima*

Der Planungsraum liegt im Übergangsbereich vom kontinental geprägten zum atlantischen Klima mit deutlichen atlantischen Kennzeichen. Die Niederschläge mit einer durchschnittlichen Menge von 650 – 700 mm/Jahr fallen überwiegend im Sommer an und die winterliche Schneedeckenbildung ist gering. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,5° C (17,5° C im Juli, 2,0° C im Januar). Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

#### *Klimatope*

Entsprechend der Nutzungsstruktur ist das Plangebiet zum großen Teil einem Gewerbeklima zuzuordnen, das durch einen hohen Versiegelungsgrad von rund 55 % und einen geringen Vegetationsanteil gekennzeichnet ist. Zu den stadtklimatischen Auswirkungen zählen in der Regel eine hohe thermische Belastung und eine schlechte Belüftungssituation. Die wenigen unversiegelten Flächen können kein eigenständiges Klimatop ausbilden.

#### *Luft*

Informationen über die lokalen Werte (Ozon, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, CO) liegen weder für das Plangebiet noch das Stadtgebiet von Erkelenz vor.

## **2.5 Schutzgüter Landschaft**

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist es, das Landschaftsbild, in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten. Vor diesem Hintergrund

sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d. h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe. Angelehnt an die Darstellungen zum Landschaftsbild, beziehen sich die weiteren Ausführungen angesichts der Rahmenbedingungen im Plangebiet auf das Ortsbild.

#### *Ortsbild*

Aktuell wird das Ortsbild durch das bestehende Gebäude sowie die angrenzenden Erschließungsflächen bestimmt. Das Gebäude ist von allen Seiten weithin sichtbar und bildet eine räumliche Kante an der Aachener Straße. Die Aachener Straße, an der das Plangebiet liegt, stellt eine wichtige Einfahrsituation in die Stadt Erkelenz dar. Diese wird durch die vorhandene Raumkante sowie Gehölzbestände positiv beeinträchtigt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zu dieser FNP-Änderung wird diese städtebauliche Situation grundsätzlich neu geregelt. Durch eine Bebauung werden einheitliche Raumkanten, auch an Paul-Rüttchen- und Carl-Benz-Straße, gebildet. Zur Aachener Straße wird die dominante städtebauliche Figur des alten Baukörpers aufgebrochen. Entlang der Straße soll durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens die Ausgestaltung einer durch Bäume und Sträucher bestimmten städtebaulichen Raumkante möglich werden. Dahinter schließen Stellplätze sowie die neuen großflächigen Einzelhandelsnutzungen an.

#### *Landschaftsbild*

Das Plangebiet ist vom Landschaftsraum aus nicht einsehbar. Dies liegt nicht zuletzt an der vorhandenen Grünfläche, die entlang der Heerstraße (B 57) liegt und mit Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von rund 25 m die Einsehbarkeit großteils verhindert.

## **2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Aus dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind bisher keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Allerdings erfolgten auch noch keinerlei Untersuchungen zur Erfassung des archäologischen Potenzials. Insofern belegt das Fehlen von Anhaltspunkten keineswegs die Abwesenheit von Funden, Befunden und sonstigen archäologischen Bodenerkundungen, deren Existenz grundsätzlich nicht auszuschließen ist.

Im Plangebiet befinden sich selber keine Gebäude, die in die Denkmalliste der Stadt Erkelenz eingetragen sind. Außerhalb des Plangebietes liegt nördlich des Plangebietes die Neumühle, die in die Denkmalliste der Stadt Erkelenz eingetragen ist. Dieses Denkmal liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes VII/B und wird hier entsprechend abgehandelt. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ausschließlich das Gebäude des ehemaligen Zentrallagers, das gewerblich genutzt wurde und als sonstiges Sachgut bewertet werden kann.

In Folge der Planung sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

## **2.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabensauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z. B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

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.

## **2.8 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Sofern die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes unterbleibt, können durch bestehendes Planungsrecht im Plangebiet gewerbliche Betriebe entstehen. Hierfür muss gemäß § 1a Abs. 3 kein Ausgleich erfolgen. Insofern stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/D ermöglicht, eine Verbesserung des Umweltzustandes dar. Auf der anderen Seite ist angesichts des schon vorhandenen Versiegelungsgrades eine weitere bauliche Verdichtung negativ anzurechnen auf den Umweltzustand an diesem Standort. Da durch die Neuaufstellung jedoch potentiell eine Entwicklung an anderer, bislang unversiegelter Stelle unterbleibt, kann als Resümee das Unterbleiben der Planung als negativ für den Umweltzustand insgesamt betrachtet werden.

## **2.9 Andersweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

Die Lage der vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und der Zuschnitt des Bebauungsplangebietes insgesamt lassen keine wesentlich anderen Planungsvarianten zu. Die vorliegende städtebauliche Variante nimmt die Vermeidung von wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt als Grundbedingung der Entwicklung auf und sorgt durch die Wiedernutzung von Flächen für eine Vermeidung von neuen Eingriffen in nicht-integrierter Lage.

## **3. Zusammenfassung**

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter keine hohe Wertigkeit besitzt. Angesichts der o.g. Zielvorstellung wird jedoch ein Eingriff in die vorhandene Situation vorgenommen und Baurechte geändert. Ein großer Teil der Fläche ist heute versiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen sind durch anthropogene Überformungen deutlich gestört.

### **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 Bebauungsplanvorentwurf VII/D 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. Kulturbiotope 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 (im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung) lässt Baurechte zu, 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**

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 einen großen 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 potenziellen Kampfmittelfunden sowie zu möglichen Grundwasseranstiegen infolge von bergbaulichen Tätigkeiten nimmt der Bebauungsplan Hinweise 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 verbindlichen 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.

Erkelenz, April 2016

Im Auftrag

gez. Manfred Orth  
Leiter des Planungsamtes