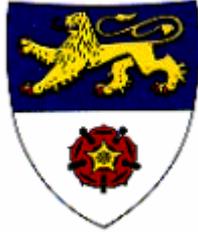


**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.



STADT ERKELENZ

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath

AZ.: 612603

Begründung
Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:

Umweltbericht

Rechtsbasis:

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

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

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

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

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath

AZ.: 612603

Begründung

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

Inhalt

1. Anlass der Planung	4
2. Städtebauliche Situation	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
3. Derzeitige Nutzung	5
3.1 Verkehrliche Erschließung	5
3.2 Technische Infrastruktur	5
3.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
4. Planerische Vorgaben	6
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	7
4.3 Bebauungsplan.....	8
4.4 Einzelhandelskonzept.....	8
4.5 Sonstige Vorgaben	8
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1 Planungsziel	9
5.2 Städtebauliche Konzeption	9
5.3 Wesentliche Auswirkungen.....	12
6. Begründung der Planinhalte	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	16
6.4 Verkehrsflächen.....	16
6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
6.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
7. Verkehrserschließung	17
8. Ver- und Entsorgung	17
9. Umweltbelange.....	17
10. Bergbau	18
11. Erdbebenzone, Baugrund und Grundwasser	19
12. Altlasten/Bodenschutz	19
13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	20
14. Städtebauliche Kenndaten	20

15. Hinweise20**1. Anlass der Planung**

Für den Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath existiert heute bereits der Vorläuferplan 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze", Erkelenz- Gerderath. Diese 3. Änderung basiert auf dem noch älteren Ursprungsplan Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath.

Der für das Gewerbegebiet geltende Ursprungsplan Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“ setzt Gewerbegebiete gegliedert nach Abstandsliste NRW 1974 fest, für diese Gewerbegebiete gilt noch die Baunutzungsverordnung BauNVO 1968.

Die Abstandsliste des Bebauungsplanes arbeitet mit der sogenannten "Positivliste", welche heute nicht mehr angewandt wird. Sie ist rechtlich bedenklich. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze", Erkelenz- Gerderath, änderte den Ursprungsplan derart, dass die Gewerbeflächen nach der damals geltenden Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990-SMBI. NW gegliedert wurden. Damit erfolgte die Gliederung des Gewerbegebietes über eine sogenannte Negativliste. Die Negativliste zählt im Gegensatz zu der veralteten Positivliste all jene Betriebsarten auf, welche in einem Abstandsklasse *nicht* zulässig sind. Neu entstehende Betriebe sind demnach nicht von vornherein unzulässig, weil sie innerhalb einer Positivliste nicht genannt wurden, obwohl ihr Störpotential durchaus in das Gefüge des Gewerbegebietes passen würde.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath wird die Maßnahmen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz in den Bebauungsplan übernehmen und gleichzeitig die Gliederung des Gewerbegebietes auf die heute gültige Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBI. NRW. 283) umstellen.

Konkret werden im Zuge einer Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Festsetzungen über die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Gewerbebetrieben (Einzelhandelsbetrieben) unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt und Nahbereichsversorgung in den Wohngebieten getroffen.

Letztlich werden Festsetzungen getroffen, welche Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausschließen (siehe Punkt 5.2) sowie Regelungen zu Werbeanlagen.

Das zu überplanende Gebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Neben typischen Gewerbegebietsnutzungen haben sich derzeit keine Einzelhandelsbetriebe etabliert.

2. Städtebauliche Situation**2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Der Planbereich der aufzustellenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath, umfasst einen Teilbereich des Gewerbegebietes um die

Spartastraße, am westlichen Ortsrand Gerderath. Begrenzt wird das Plangebiet von der Spartastraße im Osten, den Sportanlagen im Norden, der freien Feldflur im Westen und der L19 (Lauerstraße) im Süden und weiter südlich durch ein Wohngebiet und westlich davon liegenden Grünzonen.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze", Erkelenz- Gerderath, welche seit dem 08.12.1995 rechtskräftig ist. Die 4. Änderung deckt nur den Teilbereich des Vorläuferplanes ab, welcher Gewerbegebiete festsetzt. Die westlichen Bereiche der 3. Änderung bedürfen derzeit keiner Überarbeitung. Sollten diese erforderlich werden, so wird dies in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren durchgeführt. Heute bestehen noch keine konkreten Vorstellungen und Erkenntnisse, wie sich die konkretisierende Bauleitplanung dort darstellen soll.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Größe von 4,3 Hektar.

3. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist ein heute fast vollständig bebautes Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet ist mit sehr unterschiedlichen, kleineren Betrieben besetzt. Angesiedelt haben sich Betriebsarten mit geringerem Immissionspotential, die nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme in die zukünftige Gliederung des Gewerbegebietes passen.

Innerhalb des Gewerbegebietes bestehen Betriebsleiterwohnungen. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist die bauliche Ausnutzung der Grundstücke heute höher als im nördlichen Bereich.

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die überregionale Erschließung erfolgt über die Landstraße L 19 (Lauerstraße) von Wassenberg kommend, mit Anschluss an die Nord-Süd verlaufende L 221, und weiter nach Erkelenz und Jackerath führend, mit Anschluss an die Bundesautobahn A 61 Venlo-Koblenz-Speyer.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Spartastraße als bogenartige Verbindung der Lauerstraße und des Weidbruchsweges.

3.2 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur des Plangebietes ist bereits in der Spartastraße vorhanden.

Das Abwasser wird über eine Mischwasserkanalisation entsorgt. Ebenso sind Leitungen zur Wasser-, Strom- und Gasversorgung in der vorgenannten Straße bereits vorhanden.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die gewerblichen Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privater Hand.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Westlich des Planbereiches stellt der Plan Waldbereiche und Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche sowie eine Fläche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dar.

Diese werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath nicht berührt. Weiter westlich ist die Trasse der B221n dargestellt.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath, liegt nicht im **Landschaftsplan III/6** Schwalmplatte des Kreises Heinsberg. Dieser erlangte am 09.08.2003 Rechtskraft und gilt mittlerweile in der Fassung der 1. Änderung vom 29.08.2005.

Der Landschaftsplan „Schwalmplatte“ umfasst das nördliche Kreisgebiet mit der Stadt Wegberg und dem Nordwesten der Stadt Erkelenz. Prägend für diesen Raum ist der Oberlauf der Schwalm mit ihren Nebenbächen. Hier sind als besonderes Biotop einzigartige Bruchwälder zu finden. Diese Bruchwälder der Schwalm sowie auch weiter nördlich im Meinweggebiet sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Sie sind darüber hinaus auch Fauna-Flora-Habitat (FFH) Gebiete sowie EU-Vogelschutzgebiete. In der Nähe liegt der ehemalige Flugplatz Wildenrath. Hier finden sich wertvolle Magerwiesen. Der Abstand des Plangebietes zu diesen Magerwiesen beträgt ca. 1 km und mehr.

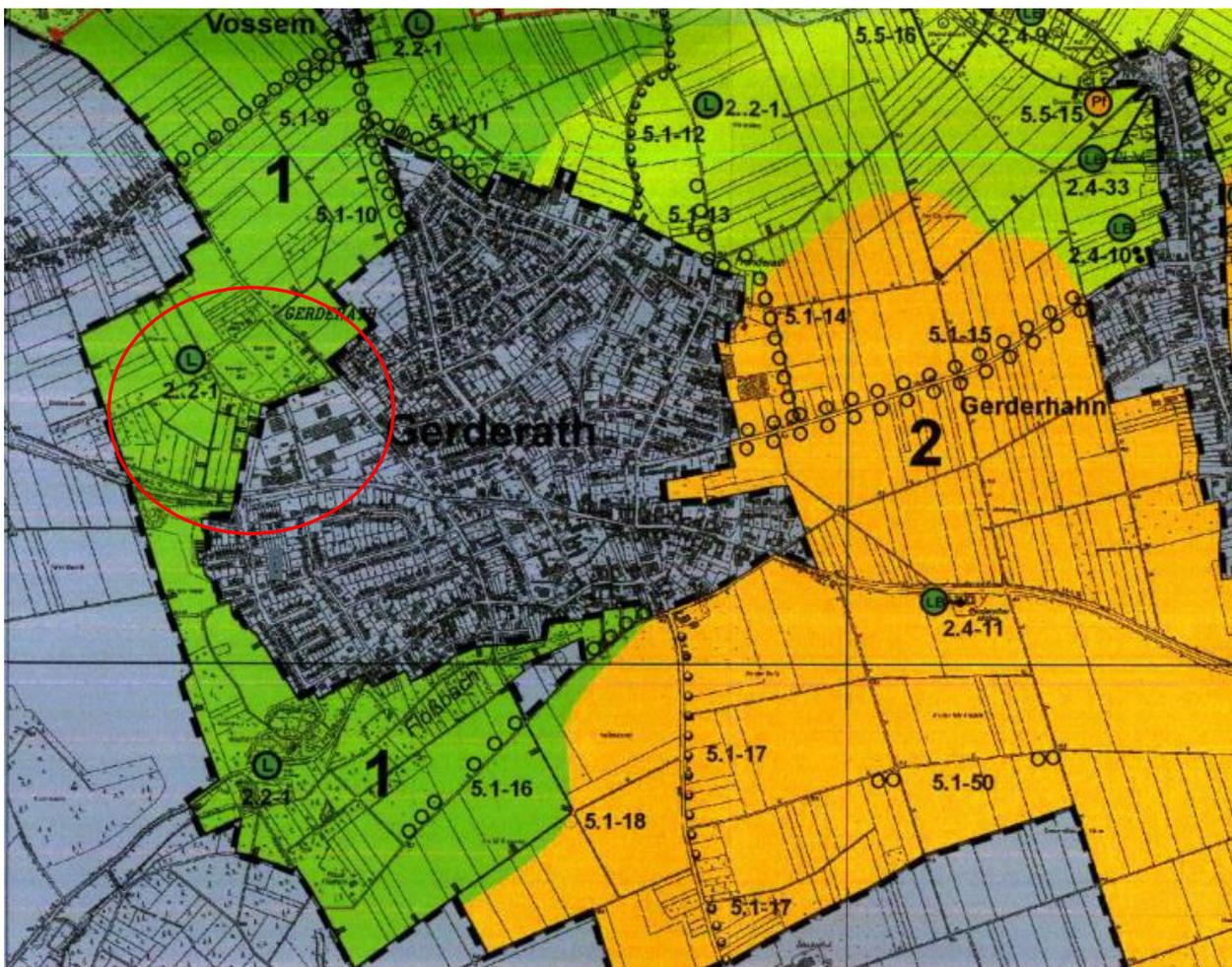
Der Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath ist vom Landschaftsplan Nr. III/6 Schwalmplatte nicht betroffen.

Westlich des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath setzt der Landschaftsplan unter der Ziffer 2.2-1 ein Landschaftsschutzgebiet gem. § 21 LG fest.

Die Festsetzung erfolgt hier gemäß § 21 LG

- a) Zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Erhaltung und Wiederherstellung der Kulturdenkmale
- b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes
- c) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung insbesondere im Bereich des deutsch-niederländischen Naturparks "Maas-Schwalm-Nette".



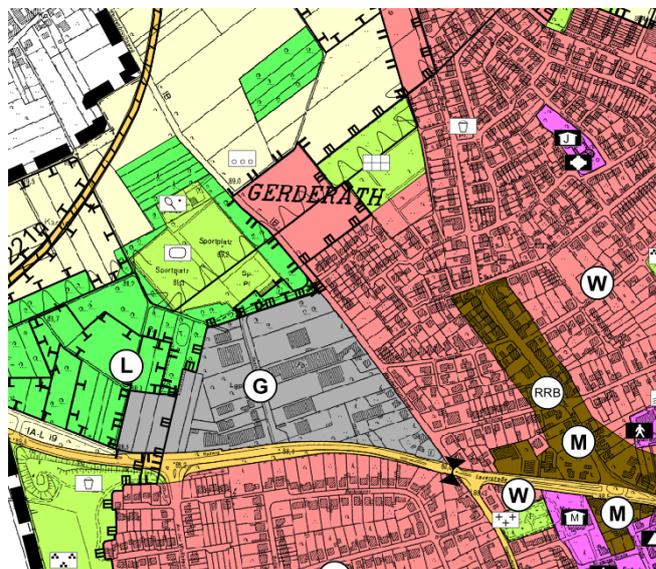


Auszug aus dem Landschaftsplan III/6 Schwalmplatte, des Kreises Heinsberg.

Rote Markierung nicht Bestandteil des Landschaftsplanes. Hier nur zur Markierung der Örtlichkeit (Planbereich/Landschaftsplan)

4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Erkelenz (2001) stellt für das Plangebiet "Gewerbliche Bauflächen" dar. Damit ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath, mit den Darstellungen des FNP's konform. Westlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz seit 2001 eine weitere kleinere "Gewerbliche Baufläche" dar. Für diese potentielle, kleinere Erweiterung des Gewerbegebietes gibt es derzeit aber noch keine konkreten Planungen. Die Umsetzung dieser Darstellung bleibt einem gesonderten Bauleitplanverfahren vorbehalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz - Rechtskraft 2001

4.3 Bebauungsplan

Der Planbereich des Bebauungsplanes 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath, umfasst lediglich gewerbliche Flächen.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Geltungsbereich des im Jahre 1977 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“ sowie dessen 3. Änderung aus dem Jahre 1995. Die 3. Änderung setzt fest, dass die Gliederung des Gewerbegebietes über Abstandsliste NRW 1990 erfolgt und im Gegensatz zum Ursprungsplan die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 anzuwenden ist.

Mit einer im Jahre 1988 aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“ wurden innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Tennisplätze die Anzahl der Spielplätze und deren baulichen Anlagen geregelt. Diese 2. Änderung betrifft nicht den Planbereich der 4. Änderung.

4.4 Einzelhandelskonzept

Für das Stadtgebiet existiert ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2011, dessen letzte Fortschreibung 2022 durchgeführt wurde.

Es wurde im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes und der wohnungsnahen Versorgung ein besonderer Steuerungsbedarf für Einzelhandelsnutzungen initiiert.

Städtebaulich nicht integrierte Standorte, wie auch andere Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, weisen hinsichtlich ihrer Wettbewerbs- und Entwicklungsfähigkeit (z. B. niedrigere Miet- und Grundstückspreise, geringere Betriebs- und Personalkosten, mehr Stellplätze oder größere Flexibilität bei Erweiterungen) häufig eine potenzielle Überlegenheit gegenüber Standorten in gewachsenen städtischen Zentren auf. Daraus können Angebotsüberschneidungen zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten mit Angeboten in zentralen Versorgungsbereichen und an integrierten Standorten kurz- bis mittelfristig einen (weiteren) Bedeutungs- bzw. Funktionsverlust zentraler Versorgungsbereiche forcieren, der sich dort in Form von sinkendem Angebotsniveau, zunehmenden Leerständen und Trading-Down-Tendenzen widerspiegelt.

Daher werden im Einzelhandelskonzept entsprechende Strategien erarbeitet und Leitsätze formuliert, nach denen die steuernde, konkretisierende Bauleitplanung die Entwicklung leiten kann. (zu den Leitsätzen siehe Punkt 5.2)

4.5 Sonstige Vorgaben

- Auswertung des Geoinformationssystems Terra Web

Im Nordwesten liegt eine in Aussicht genommene Wasserschutzzone der Klasse welche das Planbereich nicht tangiert. Sie deckt den Waldkindergarten sowie die beiden Sportplätze im Norden (außerhalb des Planbereiches) ab.

Über Altablagerungen liegen keine Informationen vor. Allerdings gibt es Hinweise zu Altstandorten von Gewerbebetrieben, zu denen die zuständige Abteilung der Kreisverwaltung in Heinsberg, im Zuge des Verfahrens gehört wurde (vgl. Punkt 12).

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Planungsziel

Der Planbereich der aufzustellenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath, umfasst einen Teilbereich des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand Gerderath.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Geltungsbereich des im Jahre 1995 aufgestellten Bebauungsplanes 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“.

Aufgrund der Rechtskraft im Jahre 1995 des Bebauungsplanes 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“ ist für die nach Abstandsliste NRW 1990 gegliederten Gewerbegebiete die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 anzuwenden.

Aufgrund der Entstehungszeit in den 1990er Jahre ist der Bebauungsplan nicht mehr geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. des 2008 und 2011 vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz zu gewährleisten. Festsetzungen zur Berücksichtigung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind in einer Überarbeitung des Bebauungsplanes 3. Änderung Bebauungsplan Nr. VII „Gewerbegebiet/Spartastraße zu berücksichtigen.

Hierzu sollen im Zuge einer Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Festsetzungen über die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt und Nahbereichsversorgung in den Wohngebieten getroffen werden.

Zusätzlich wird die Gliederung des Gewerbegebietes auf die heute geltende Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) umgestellt werden, da diese den neuesten Stand der Technik in ihren Abstandsvorgaben berücksichtigt.

Nachteile für die bestehenden Betriebe sind nicht erkennbar. Über die Abstandsliste 2007 erfolgt keine Verschärfung der Regelungsszenarios.

Das zu überplanende Gebiet ist derzeit überwiegend bebaut mit typischen Gewerbegebietenutzungen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar und ist mit der konkreten Bauleitplanung daher übereinstimmend.

5.2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath, sieht neben der Sicherung des heutigen, tatsächlich vorhandenen Bestandes die Einarbeitung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz vor, welche vom Rat in den Jahren 2008 und eine Überarbeitung im Jahre 2011 beschlossen wurden. Das heißt, dass über eine Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Gewerbebetriebe aller Art, nämlich die Einzelhandelsbetriebe, im Plangebiet

als unzulässig festgesetzt werden. Die Begründung dieser Festsetzung resultiert aus dem besonderen städtebaulichen Grund der Stärkung der Innenstadt der Ortslage Erkelenz und der zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Ortslagen der Stadt Erkelenz. Das vorgenannte Einzelhandelskonzept legt eine funktionsfähige Steuerung des Einzelhandels für das Stadtgebiet fest. Ein strukturloses Ansiedeln weiteren Einzelhandels in allen Gewerbegebieten kann als Konzept nicht tragfähig sein und hätte weitreichende Folgen für die Funktionsfähigkeit der nach dem Konzept festgelegten Versorgungsbereiche und die Innenstadt der Ortslage Erkelenz.

Dieses Konzept arbeitet nach folgendem Entwicklungsleitbild:

Der Einzelhandelsstandort Erkelenz soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu sichern und zu stärken. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere den Innerstädtischen Geschäftsbereich (Hauptzentrum), sowie eine wohnortnahe Grundversorgung in den Ortsteilen gelegt werden. Im Sinne einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur dient darüber hinaus ein Sonderstandort als Ergänzungsstandort.

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsstandorte im Erkelenzer Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Erkelenz innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Aus rechtlicher Sicht wird die Stadtplanung ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten nutzen, was impliziert, dass das bauplanungsrechtliche Instrumentarium im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes bzw. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zielgerichtet und konsequent angewendet wird.

Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung sind nach dem vorliegenden Einzelhandelskonzept:

- Sicherung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Mittelzentrum)
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebots sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Stadtkerns (Innerstädtischer Geschäftsbereich)
- Sicherung und Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung im Erkelenzer Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte
- Zentrenverträgliche Entwicklung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an ergänzenden Einzelhandelsstandorten
- Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die letzten beiden Punkte erlangen in der vorliegenden Bauleitplanung besondere Bedeutung. Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel mit Ausnahme des „Handwerkerprivilegs eine Entwicklungsoption.

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein multifunktionaler Geschäftsbereich ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung in Erkelenz, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungspotenziale in der Stadt Erkelenz besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs und des ergänzenden Sonderstandorts. Eine Öffnung neuer (in der Regel Pkw-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen, aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt daher mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Stadt Erkelenz entgegenstehen, auszuschließen.¹

Zusätzlich wird die Gliederung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze", Erkelenz- Gerderath, welche über die Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990-SMBI. NW erfolgt, auf die modernere Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBI. NRW. 283) umgestellt.

Nach heutigem Kenntnisstand entstehen den ansässigen Betrieben hierdurch keinerlei Nachteile. Zuletzt werden die Maximalwerte bezüglich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Gebäudehöhen den Festsetzungen des Nachbarplanes Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath, angepasst.

¹ Nicht wörtliche Wiedergabe des Textes aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz

Das bedeutet, dass die Geschossflächenzahl von 1,6 auf 2,0 angehoben wird. Die Höhe der Gebäude wird nicht mehr nach maximalen Geschosszahlen (hier zwei Geschosse) gesteuert, sondern über Traufhöhen und Gebäudehöhen. Diese werden mit 14 Metern (Traufhöhe) und 16 Metern (Gebäudehöhe) festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der bereits bestehenden und fertig ausgebauten Verkehrsfläche der Spartastraße am Grundstück (siehe Textliche Festsetzungen).

Schlussendlich werden die Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, beides allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3 und 4 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind Nutzungen, die einen erheblichen Flächenverbrauch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Beides ist aufgrund der bestehenden Struktur des Gewerbegebietes und der verkehrlichen Situation städtebaulich nicht wünschenswert. Für beide Nutzungen stehen im Stadtgebiet, wie auch in der Ortslage Gerderath anderweitige Möglichkeiten zur Verfügung.

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen entsprechen dem Standard der Stadt Erkelenz, wonach ein "Ausufern" dieser Anlagen vermieden werden soll. Werbeanlagen sollen vom Standort und der Größe so beschaffen sein, dass sie das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes nicht dominieren durch Größe und Standort. Werbeanlagen sollen sich in Größe und Beschaffenheit des gewerblichen Bestandes weitestmöglich anpassen.

Nach Betrachtung der Situation im Gewerbegebiet wird dies so beurteilt, dass die Anwendung dieses Standards aus anderen Gewerbeplänen des Stadtgebietes auch hier städtebaulich vorteilhaft (Erscheinungsbild des Gewerbegebietes in Dorfrandlage) und für die Betriebe nicht von Nachteil ist.

Die Festsetzungen bezüglich der Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO werden vom Vorläuferplan übernommen. Die Grundlagen für die damals mit gutachterlicher Hilfe getroffenen Aussagen haben sich bis dato nicht verändert und werden durch die vorliegende Bauleitplanung ebenfalls nicht umgewandelt. Daher sollen die Vorgaben und Festsetzungen beibehalten werden.

5.3 Wesentliche Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. Anlage 1 zum BauGB werden im Einzelnen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan beschrieben.

Immissionsschutz

In der vorliegenden Bauleitplanung ist bezüglich des Immissionsschutzes mit Gewerbelärm und Verkehrslärm zu rechnen. Bis dato sind keine Konfliktsituationen bekannt. Relevante Immissionen im Bereich Geruch und Erschütterungen sind derzeit nicht bekannt.

GEWERBELÄRM

Das Gewerbegebiet wird über die Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) gegliedert. Die heute bestehenden Nutzungen lassen sich nach Auswertung der Baugenehmigungen und des Gewerbekatasters in die neue Gliederung einordnen.

Die Gliederung geht auf die vorhandenen Nutzungen und die vorliegenden Abstände ein. Demnach sind im südlichen Bereich (zur Lauerstraße L19) Betriebe sämtlicher Abstandsklassen (I-VII) ausgeschlossen. Betriebe der Klasse VII können zugelassen werden, wenn eine Unbedenklichkeit bezüglich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind Betriebe der Klassen I-VI ausgeschlossen, die Betriebe der Klasse VII und solche, die keiner Klasse angehören also zulässig. Auch hier können bei Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit Betriebe der nächsthöheren Klasse zugelassen werden.

Sport- und Freizeitlärm

Nördlich Plangebietes ist seitens der Sportplätze mit Sportlärm zu rechnen, welcher auf das Plangebiet einwirkt. Allerdings ist mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten nicht zu rechnen. Die Situation funktioniert seit Jahrzehnten konfliktfrei. Eine schalltechnische Betrachtung ist hier nicht erforderlich. Diese Analysen wurden bereits im Zuge der Verfahren des Vorläuferplanes und dessen Vorläuferplan bearbeitet. Seitens der Träger öffentlicher Belange einschließlich des Staatlichen Umweltamtes, bestanden bezüglich der heute rechtskräftigen Planungen keine Bedenken. Die Nutzungen liegen bereits seit Jahrzehnten planungsrechtlich gesichert in direkter Nachbarschaft. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht bekannt und nach dem Bestandsgefüge sowie den rechtskräftigen Bauleitplanungen nicht zu erwarten. Dennoch ist mit einer Wahrnehmung der sportlichen Nutzung in Nachbarschaft innerhalb des Planbereiches zu rechnen. Diese liegen aber nach Aussagen der rechtskräftigen Pläne innerhalb der zulässigen Richt- und Orientierungswerte und innerhalb des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Artenschutz

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde ein Gutachten zum Artenschutz der Stufe 1 durch das Ingenieurbüro Schollmeyer erstellt.

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich grob in fünf Nutzungs- und Bestandsbereiche. Hierzu zählen die Gewerbe-/Wohnbebauung, die Sportanlagen „Sparta“, ein „Wald“-Kindergarten, Acker, Grünland und Waldstücke.

Das B-Plan-Gebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen sind Lebensräume gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten. Im Zug des Bebauungsplanverfahrens gilt es daher im Regelfall zu überprüfen, ob von dem Vorhaben relevante Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz betroffen und beeinträchtigt sein können. Eine Betroffenheit kann durch Tötungen, erhebliche Störungen oder die Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgelöst werden.

Das vorliegende Gutachten prüft:

- die Ausstattung und Eignung des Lebensraumes sowie das potentiell vorkommende Artenspektrum,
- die Wirkfaktoren, die mit dem Vorhaben auf die ermittelten Arten einwirken (können),
- und ob daraus eine Betroffenheit der Arten resultieren kann.

Mit der Stellungnahme zum Artenschutz (Prüfungsstufe 1) ist darzustellen, ob planungsrelevante Arten im Plangebiet und seinem Umfeld vorkommen, direkt durch den Eingriff betroffen sind oder sein können, und ob die Verbotstatbestände Nr. 1 bis 4, § 44 Abs. 1 BNatSchG von dem Vorhaben mit der künftigen Bebauung direkt berührt werden können.

Das Gutachten deckt das gesamte Gewerbegebiet um die Spartastraße ab und ist damit größer als der Planbereich, der die östlich der Spartastraße liegende Bebauung ausnimmt. Diese wurde aber in einem früheren Bauleitplanverfahren überplant, so dass das vorliegende Gutachten auch hier Verwendung fand.

Einzelne der beschriebenen Arten kommen im Umfeld des Plangebietes, mit seinem teils lichten älteren Eichenbestand, wiederholt vor. Die Gewerbeflächen und Sportanlagen gliedern den Waldbestand in Teilbereiche auf, so dass der flächige und störungsfreie Zusammenhang des Waldbestandes eingeschränkt ist und von einigen Arten weniger als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt wird, z. B. Habicht, Sperber und Mäusebussard. Andererseits bestehen Abschirmungs- und Trenneffekte zwischen den jeweiligen Nutzungen.

Die derzeitigen Nutzungen bergen schon für die lokal vorkommenden Fauna Gefährdungen und Störungen (Lärm, spontanes Aufscheuchen). Diese ergeben sich nicht allein aus den Gewerbebereichen und der Sportanlage, sondern durch das „Freizeitverhalten“ (Spaziergänger mit Hunden, Lauf- und Radsportler, Entsorgen von Unrat und Gartenabfällen) innerhalb der Waldflächen. Für die genannten, besonders und / oder streng geschützten Arten sind Konflikte und Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG im Zuge der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten und die Verbotstatbestände werden nicht berührt. Die bestehenden Nutzungen und Flächenbestände bleiben gleichartig erhalten und werden formal nach städtebaulichen Kriterien neu geordnet. Damit sind keine neuen und zusätzlichen Belastungen für die Lebensraumpotentiale zu erwarten. Eine weitergehende Betrachtung im Sinne der Stufe II wurde daher nicht vorgesehen.

Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Spartastraße erschlossen, welche im Trennprinzip ausgebaut ist und eine Breite von 11,83 m aufweist. Über diese Straße läuft der Hauptverkehr zu und von den Gewerbebetrieben und sie erschließt den neben den Planbereich angesiedelten SB- Markt. Seitens des Verkehrs der Spartastraße sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die östlichen Wohngebiete sind weit genug entfernt und durch die Bebauung der Spartastraße abgeschirmt, die südlichen Wohngebiete sind bereits durch Lärmschutzmaßnahmen zur Landstraße L19 abgeschirmt.

Natur und Landschaft

Durch die Planung werden keine Änderungen vorbereitet, welche die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüber dem Vorläuferplan wandeln.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden ausführlicher im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) behandelt.

Boden

Durch die Planung werden keine weitergehenden Flächen- und Bodenbeanspruchungen vorbereitet, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut gegenüber dem Vorläuferplan identisch sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden ausführlicher im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) behandelt.

Fläche

Durch die Bauleitplanung wird keine Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Überplanung eines heute bereits vollständig überplanten Bereiches, um das Planrecht auf neuesten Stand zu bringen und das Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz in das Planrecht zu integrieren. Es werden keine weitergehenden Baurechte gegenüber dem heutigen Rechtsstand vorbereitet, welche das Schutzgut Fläche betreffen. Änderungen in der Bebauungsdichte werden nur im Bereich der Geschossflächenzahl und den Gebäudehöhen vorgenommen. Während die Geschossflächenzahl etwas erhöht wird (von 1,6 auf 2,0) werden die Gebäudehöhen klarer definiert. Bei einer lediglichen Festsetzung der maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als alleinige Begrenzung der Gebäudehöhen, war die Gesamthöhe von gewerblichen Hallen nicht ausreichend definiert, um eine klare Steuerung zu erreichen, da über die BauO NRW die maximale Höhe eines Geschosses nicht definiert ist.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Vorläuferplan beibehalten

Im Planbereich ergeben sich Änderungen zum Vorläuferplan in der Gestalt, dass die Gliederung des Gewerbegebietes, welche bislang durch die Abstandsliste aus dem Jahre 1990 bewerkstelligt wurde, demnächst durch eine Negativliste der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) gegliedert wird. Somit wird die Art der Gliederung auf den neusten Rechtsstand gebracht. Nachteilige Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen sind nicht erkennbar und nicht zu erwarten.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind bis dato im Plangebiet nicht angesiedelt und sollen in Zukunft hier weiterhin nicht entstehen. Im Stadtgebiet sind andere Bereiche vorhanden, in denen solche Nutzungen zulässig sind. Das Gewerbegebiet an der Spartastraße ist mit kleineren Betrieben bestückt, welche sich meist auch als produzierende Gewerbe darstellen, die zum Teil auf Außenwirkung angewiesen sind. Eine Veränderung des Besatzes und damit auch der Außenwirkung ist – letztlich auch aufgrund der Nähe zum Ortskern und größeren Wohngebieten- städtebaulich nicht erwünscht. Ein Trading-Down-Effekt kann für das kleine Gewerbegebiet von einschneidender negativer Bedeutung sein.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei ist zu beachten, dass in den Textlichen Festsetzungen technische Maßnahmen definiert werden, welche seitens der Wohnungen, welche in dem Gewerbegebiet errichtet werden sollen, im Zuge des Immissionsschutzes zu erfüllen sind. Damit werden die bestehenden Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO, welche im Vorläuferplan bereits zulässig waren gesichert und weitere im Sinne des bereits heute bestehenden Planrechts weiterhin zugelassen.

Ebenso bestehen gegen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO keine Vorbehalte. Sie verändern das Gesamtbild des Gewerbegebietes nicht zum Negativen und lassen keinen Trading-Down-Effekt befürchten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird dem heute existierenden Bestand angepasst und auf den Standard der übrigen Gewerbegebiete im Stadtgebiet angeglichen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8, dem maximal möglichen Wert, vom Vorläuferplan übernommen und die Geschossflächenzahl wird mit 2,0 etwas erhöht (vorher 1,6) um die gleichen Möglichkeiten zu gestatten, wie im übrigen Gewerbegebiet östlich der Spartastraße.

Die Gebäudehöhen werden mit 14 m maximale Traufhöhe und 16 m maximale First- bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einem Wert, der in Gewerbegebieten der Stadt Erkelenz regelmäßig angesetzt wurde und sich bewährt hat.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, was bedeutet, dass grundsätzlich die Abstände gem. § 6 BauO NRW einzuhalten sind, eine Zäsur bei einem Einzelgebäude nach spätestens 50 Metern aber nicht erforderlich ist. Längere Gebäude sind demnach zulässig, haben aber Abstandsregelungen des § 6 BauO NRW einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die gesamte Fläche des Gewerbegebietes gelegt und lediglich Abstände zu den Plangebietsrändern und umgrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Dies ermöglicht eine größtmögliche Variabilität der Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten und entspricht dem System des Vorläuferplanes.

6.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes liegen keine Verkehrsflächen.

Die Verkehrsflächen der "Spartastraße" werden durch den Bebauungsplan Nr. VII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath überplant. Sie bleiben zum Vorläuferplan Nr. VII Gewerbegebiet/Sportplätze – Stadtbezirk Gerderath in der Dimensionierung unverändert.

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass Lastkraftwagen sich ohne Probleme begegnen können. Sie haben eine Breite von 11,83 m, welche im Trennprofil ausgebaut sind, was neben dem Fahrweg einen Parkstreifen und rechts und links der Fahrbahn, bzw. einen Gehweg ermöglicht.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

entfällt

6.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entfällt

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden im Vorläuferplan der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze", Erkelenz- Gerderath, nicht getroffen. Auch die vorliegende Bauleitplanung trifft aufgrund der bereits vorhandenen, sehr verschiedenartigen Bebauung keine bauordnungsrechtlichen Vorgaben, sondern beschränkt sich auf die planungsrechtlichen Vorgaben zur Wahrung der vorhandenen Maßstäblichkeit. So wird eine möglichst große Flexibilität innerhalb des Gewerbegebietes bewahrt, ohne das Gesamterscheinungsbild außer

Acht zu lassen. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen (Trauf- und Firsthöhen) werden Ausreißer in der Baumasse und der Gesamthöhe unterbunden.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die L19 "Lauerstraße" sichergestellt. Die Landstraße bildet die Ost-Westverbindung nach Wassenberg (und weiter in die Niederlande) und Erkelenz. Von ihr aus kann das überregionale Netz (B 221 Kaldenkirchen – Heinsberg und die BAB A 46) schnell erreicht werden.

Die Flurstücke des Planbereiches sind von der Spartastraße, sowie über weitere private Grundstücke erreichbar.

Die innere Erschließung erfolgt für das Gewerbegebiet von der "Lauerstraße" über die "Spartastraße".

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in ausreichender Dimensionierung in den Verkehrsflächen der "Spartastraße". Änderungen bzw. Anpassungen sind aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Versorgungsträger wurden dennoch als Träger öffentlicher Belange gehört.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines seit den siebziger Jahren bestehenden Gewerbegebietes. Es werden keine neuen Baurechte festgesetzt oder vorbereitet. Ziel der Planung ist es, eine Gliederung des Gewerbegebietes auf neues, modernes Recht umzustellen und das Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz umzusetzen. Beide Zielsetzungen bewirken keine Auswirkungen auf das seit beinahe 50 Jahre bestehende Abwassersystem, welches als Mischwassersystem mit letztlichem Anschluss an die Kläranlage Erkelenz betrieben wird. Die Dimensionierung des Systems ist ausreichend und wird durch die Bauleitplanung nicht weitergehend in Anspruch genommen.

Konkret wird das Plangebiet von der Spartastraße aus teilweise über ein Mischwassersystem nach Süden in den Kanal im Barbararing entwässert, teilweise (ab Spartastraße, Hausnummer 37) zunächst nach Norden und weiter in den Weidbruchweg und anschließend nach Süden entwässert. Dies geschieht über die Spartastraße und einen Kanal im Weidbruchweg. Die der klärflichtige Anteil der Mischwässer wird schlussendlich der Kläranlage in Erkelenz zugeleitet.

9. Umweltbelange

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath, werden keine weitergehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Der Bebauungsplan stellt eine Bestandssicherung und Umstellung eines betagten Bebauungsplanes auf aktuelles Recht dar. Änderungen in der Ausnutzbarkeit werden sich lediglich –wenn überhaupt– im marginalen Bereich über die Gliederung der Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände gem. Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) ergeben.

Hieraus entstehen allerdings grundsätzlich verträglichere Szenarien, da die Nutzungen gem. Abstandsliste auf den aktuellen Stand der Technik ausgerichtet sind.

Die genaue Betrachtung der Umweltbelange wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) abgehandelt.

10. Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Gerderath 1“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“.

Steinkohlebergbau

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Bei wechselnden Wasserverhältnissen im Boden, verursacht durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus, oder aus dem Grubenwasseranstieg als Folge des eingestellten Steinkohlebergbaus, kann es zu Hebungen und Senkungen des Geländes bzw. zu einem Zusammenspiel beider Einflüsse kommen. Es besteht die Möglichkeit, dass diese Einflüsse sich entlang solcher Unstetigkeiten besonders in unterschiedlichen Bodenbewegungen auswirken. Dies muss bei der statischen Berechnung von Gebäuden und Vorhaben beachtet werden.

Braunkohlebergbau

Der Planungsbereich ist zusätzlich durch Sumpfungmaßnahmen der braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Unstetigkeit im Untergrund

Auf eine projizierte Unstetigkeit wurde seitens der EBV im benachbarten Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. VII/1) hingewiesen.

Bei einer projizierten Unstetigkeit handelt es sich um eine Unstetigkeit, welche in der Zeit der aktiven Steinkohlegewinnung in der Nähe des Plangebietes lokalisiert worden ist. Aus dem bekannten Verlauf der Unstetigkeit wurde der wahrscheinliche weitere Verlauf ermittelt, welcher demzufolge durch das benachbarte Plangebiet verlaufen kann. Die genaue Lage ist jedoch nicht mit absoluter Sicherheit bekannt. Aus diesem Grunde wird der Hinweis auch in diese Bauleitplanung als Information für Vorhabenträger aufgenommen.

11. Erdbebenzone, Baugrund und Grundwasser

Das hier relevante Planungsgebiet ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse

- *Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz: 2 / T 2* – zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Nach Aussage des Geologischen Dienstes- Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb- liegen in der Nähe des Plangebietes der Birgeler-Wald-Sprung und der Fronderather Sprung. Sie verlaufen etwa NW-SE streichend in der Nähe des Planbereiches. Der exakte Verlauf der Störungen ist nicht bekannt. Deshalb wird vom Geologischen Dienst eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist.

Zur Klärung des genauen Störungsverlaufes und der möglichen Auswirkungen der Sumpfungseinflüsse auf die Tagesoberfläche wird die RWE Power AG im Verfahren um Stellungnahme gebeten. Die RWE Power AG hat im benachbarten Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan VII/1) keine Hinweise bezüglich der Beachtlichkeit, oder der Berührung des Planbereiches durch diese Sprünge in ihrer Stellungnahme festgehalten.

Grundsätzlich ist im Planbereich jedoch mit Bodenbewegungen zu rechnen und diesem Umstand bei Vorhaben und Planungen im Bereich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII „Gewerbegebiet/Sportplätze“, Erkelenz-Gerderath, Rechnung zu tragen.

Grundwasser

Es können im Planbereich flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Zusätzlich sind die Einflüsse des ansteigenden Grubenwassers nach Einstellung des Steinkohlebergbaus in der Vergangenheit beachtlich.

12. Altlasten/Bodenschutz

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nach Angaben aus dem Altstandortverzeichnis mehrere Altbetriebe verzeichnet sind. Der Stadt Erkelenz wurde eine Liste mit den früheren Betrieben und den Standorten dieser Betriebe zur Verfügung gestellt, welche seitens des Bauaufsichtsamtes der Stadt Erkelenz genutzt wird, um im Falle von Vorhaben, Planungen, Umbauten, Erweiterungen, Abbrucharbeiten etc. die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, so dass diese sich mit den Eigentümern/ Vorhabenträgern in Verbindung setzen kann, um die genaue Sachlage bezüglich des Altlastenbestandes zu klären.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende und sonstige zur Verwirklichung erforderliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Städtebauliche Kenndaten

Festsetzungen	Flächen prozentualer Anteil	
Grünflächen	m ²	%
Gewerbegebiet	23 724 m ²	100 %
Straßenverkehrsfläche	m ²	%
Gemeinbedarfsflächen	m ²	%
Flächen für Bindungen von Bepflanzungen	m ²	%
Summe	23 724 m ²	100 %

15. Hinweise**Bergbau**

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Gerderath 1“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“.

Es ist mit Auswirkungen der braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungen noch über längere Zeit zu rechnen. Nach Beendigung des Braunkohleabbaus und der damit verbundenen Sumpfungmaßnahmen wird das Grundwasser wieder ansteigen.

Beides kann zu Bodenbewegungen führen, die bei bestimmten geologischen Situationen, wie zum Beispiel Versprüngen und Unstetigkeiten im Untergrund, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

Gleichzeitig ist nach Einstellung des Steinkohlebergbaus mit dem Anstieg des Grubenwassers zu rechnen, welches ebenfalls Auswirkungen auf die Tagesoberfläche haben kann. Insbesondere sind hier wieder Bereiche mit Unstetigkeiten im Untergrund betroffen.

Bei der Planung von Vorhaben im Plangebiet sind diese Informationen zu berücksichtigen.

Seitens der EBV wurde im benachbarten Bauleitplanverfahren auf eine projizierte Unstetigkeit innerhalb des Plangebietes hingewiesen (siehe Begründung Punkt 10 Unstetigkeit im Untergrund)

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wird Bauwilligen und Vorhabenträgern empfohlen sich mit den jeweiligen Bergwerksunternehmern, bzw. den Feldeseigentümern in Verbindung zu setzen, um weitere Informationen über erforderliche oder sinnvolle Sicherungsmaßnahmen einzuholen.

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauende Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. §202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.

Grundwasser

Das Grundwasser kann bis kurz unter Flur ansteigen, so dass entsprechende Vorkehrungen bei der Planung von Vorhaben und Gebäuden zu treffen sind (siehe Begründung Punkt 11)

Boden/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2/T2.

Im Boden ist mit Störungen durch Unstetigkeiten zu rechnen (siehe Begründung Punkt 11)

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. In einem solchen Fall sind gemäß § 15 und § 16 DSchG NRW die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße 45, 25385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen und die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Niederschlagswasser

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Es sind alle befestigten Flächen (auch Terrassen, Gartenhäuser usw.) anzuschließen.

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-Lai (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wurde nicht systematisch auf Kampfmittel untersucht. Informationen sind der Internetseite https://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zu entnehmen.

Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Erkelenz, im Dezember 2022