

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“



GEMEINDE LANGERWEHE – ORTSLAGE LANGERWEHE

Die nach der erneuten Offenlage eingefügten Änderungen/Ergänzungen sind in roter Schriftfarbe dargestellt.

INHALT

1	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Derzeitige Nutzung, Beschreibung des Plangebietes	3
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Beurteilung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
3.1.1	Regionalplan	4
3.1.2	Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	5
3.2	Darstellung des Flächennutzungsplans	10
3.3	Derzeitige Planungsrechtliche Situation	10
3.4	Landschaftsplan/ Schutzgebiete	10
4	BESCHREIBUNG DER PLANUNG	11
4.1	Beschreibung des Vorhabens	11
4.2	Erschließung	11
4.3	Entwässerung	12
4.4	Freiraumkonzept	14
5	GEPLANTE FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO	15
5.1.2	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO	15
5.1.3	Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO	16
5.1.4	Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO	18
5.1.5	Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter VK max. 1.700 m ² “ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	18
5.1.6	Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Getränkemarkt VK max. 800 m ² “ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
5.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	19
5.2.2	Mischgebiet (MI)	20
5.2.3	Gewerbegebiete (GE)	20
5.2.4	Sondergebiet (SO „Vereinsheim“)	20
5.2.5	Sondergebiete für den Einzelhandel (SO 1 und SO 2)	20
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)	21
5.3.1	Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO „Vereinsheim“)	21
5.3.2	Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) und Sondergebiete für den Einzelhandel (SO 1 und SO 2)	21
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)	21
5.4.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	21
5.4.2	Mischgebiet (MI)	22
5.4.3	Gewerbegebiete (GE 2 und GE 3)	22
5.4.4	Gewerbegebiet (GE 1) und Sondergebiete für den Einzelhandel (SO 1 und SO 2)	22
5.4.5	Sondergebiet (SO „Vereinsheim“)	22
5.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf für Wohnzwecke genutzten Grundstücken im WA und MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	22

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBE GEBIET „AM STEINCHEN“

5.6	Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	23
5.7	Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	23
5.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	23
5.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB); hier: Abwasserbeseitigung	24
5.10	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB); hier: Elektrizität	24
5.11	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	24
5.12	Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	25
5.12.1	Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)	25
5.12.2	Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	26
5.13	Maßnahmen und Flächen zum Schutz der Natur, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	27
5.14	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	28
5.15	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)	28
5.16	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)	28
5.17	Hinweise	29
5.17.1	Immissionsschutz	29
5.17.2	Erdbebengefährdung	29
5.17.3	Ingenieurgeologie	29
5.17.4	Baugrundverhältnisse	29
5.17.5	Grundwasserverhältnisse	29
5.17.6	Grundwasserabsenkungen und bergbauliche Sumpfungsmaßnahmen	29
5.17.7	Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung	30
5.17.8	Bergbautätigkeit	30
5.17.9	Bodendenkmal DN 219	30
5.17.10	Werbeanlagen	31
5.17.11	Telekommunikationslinien	31
5.17.12	Ausgleich	32
5.17.13	Einsichtnahme von Vorschriften	32
5.18	Anhang	32
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	36
7	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	37
8	VERFAHRENSSTAND	37
9	VERWENDETE GUTACHTEN	40

1 Derzeitige Städtebauliche Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Langerwehe der Gemeinde Langerwehe. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Osten von der B 264, im Süden von der Hauptstraße und im Westen von dem Mühlenweg sowie dem östlich des Gewerbebetriebes Schain verlaufenden Feldweg. Der Verfahrensbereich hat eine Größe von ca. 13,52 ha.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt des Plangebietes

1.2 Derzeitige Nutzung, Beschreibung des Plangebietes

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 10 Gewerbegebiet Am Steinchen werden derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet weist insbesondere im Norden eine deutliche Topographie auf. Während die Bereiche im Süden und Osten des Plangebietes auf einer ebenen Fläche liegen, fällt der nördliche Bereich des Plangebietes nach Westen hin leicht ab. In einigen Bereichen liegen Höhenunterschiede von 10 m vor.

Im Nordosten des Gebiets wird ein Gebäude von einem Karnevalsverein genutzt. Dieses Gebäude soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Ganz im Norden des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsstrasse, die ebenfalls bestehen bleibt. Die Leitung sowie der umgebende Schutzstreifen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes von Bebauung freigehalten. Im Plangebiet ist darüber hinaus weder baulicher Bestand noch Aufwuchs vorhanden, der zur Umsetzung der Planung entfernt werden müsste.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bereits seit mehreren Jahren gibt es in der Gemeinde Langerwehe Überlegungen zur Beplanung der oben vorgestellten Fläche. Diese Planungen werden durch den Arbeitskreis Gewerbegebiet gestützt, der die Ansiedlung eines Gewerbegebietes unterstützt.

Daneben sieht die Gemeinde Langerwehe vor, den Einzelhandelsbesatz vor Ort zu stärken um die Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern. Die Gemeinde Langerwehe beabsichtigt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m² in Ergänzung zum einzigen zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) der Gemeinde. Weiterhin ist die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Getränkemarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) sind keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung mehr vorhanden. Im Einzelhandelskonzept wird die zur Ansiedlung vorgesehene Fläche als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Neben der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den geplanten Sondergebieten ist die Entwicklung von Mischgebieten und Wohngebieten geplant.

Die Gemeinde Langerwehe strebt eine räumliche Konzentration neuer Entwicklungen in Ergänzung zum Hauptort an. Ziel ist es, eine zentrumsnahe kleinräumige Nutzungsmischung mit kurzen Wegen zu schaffen und dabei den Hauptort Langerwehe auch hinsichtlich der Wohnbauentwicklung zu stärken. Die räumliche Verknüpfung von zentrumsnahem Wohnen, Arbeitsmöglichkeiten und der Ergänzung der Nahversorgung stehen im Mittelpunkt der Planung.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Beurteilung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung

3.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist für den östlichen Teil des Plangebietes „Gewerbe- und Industriebereich“ (GIB) und für den westlichen Teil des Plangebietes „Allgemeiner-Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Im GIB wäre die Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht zulässig, da dieser im Regionalplan auf den ASB beschränkt ist.

Die zur Ansiedlung des Vollsortimenters vorgesehene Fläche kann als im ASB gelegen betrachtet werden. Der Regionalplan weist eine zeichnerische Unschärfe auf. Bei der Beurteilung, wo genau die „zeichnerische“ Grenze verläuft, kann man sich an natürlichen Grenzen orientieren. An der Stelle der zeichnerischen Grenze kann keine natürliche Grenze ausgemacht werden. Von daher kann als Grenze des ASB zum GIB die L 12 angesehen werden. Demnach würde das zur Ansiedlung vorgesehene Gebiet noch im ASB liegen.

Auch die tatsächlich vorhandenen Nutzungen können zur Beurteilung der Grenze beitragen. Die Wohnbebauung ist von Westen her inzwischen sehr nah an den GIB herangerückt. Daher ist in diesem Bereich die Entwicklung des GIBs bereits stark eingeschränkt und kann nicht mehr zur Ansiedlung stark imitierender Betriebe in Betracht gezogen werden. Daher macht es Sinn, diesen Bereich gedanklich dem ASB zuzuschlagen und hier auch andere verträgliche Nutzungen, wie z.B. den Einzelhandel, zuzulassen.

Bei der nun mit den Sondergebieten überplanten Fläche handelt es sich um eine Fläche von ca. 1,35 ha. Die Darstellungsschwelle des Regionalplanes liegt bei 10 ha. Eine Änderung des Regionalplanes ist für eine so kleine Fläche demnach nicht möglich, ebenso verhält es sich für ein mögliches Zielabweichungsverfahren. Hieraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass „Abweichungen“ unterhalb der Darstellungsschwelle ohne ein offizielles Verfahren möglich sind, und somit die Fläche als im ASB liegend betrachtet werden kann.

In einem Abstimmungstermin mit der Bezirksregierung Köln am 24.11.2011 wurde bestätigt, dass die gedankliche Verschwenkung des ASBs mit dem Ziel der Einbeziehung des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – nahversorgungsrelevante Sortimente“ als den Zielen der Raumordnung entspre-

chend betrachtet wird. Eine Regionalplanänderung ist demnach nicht erforderlich.

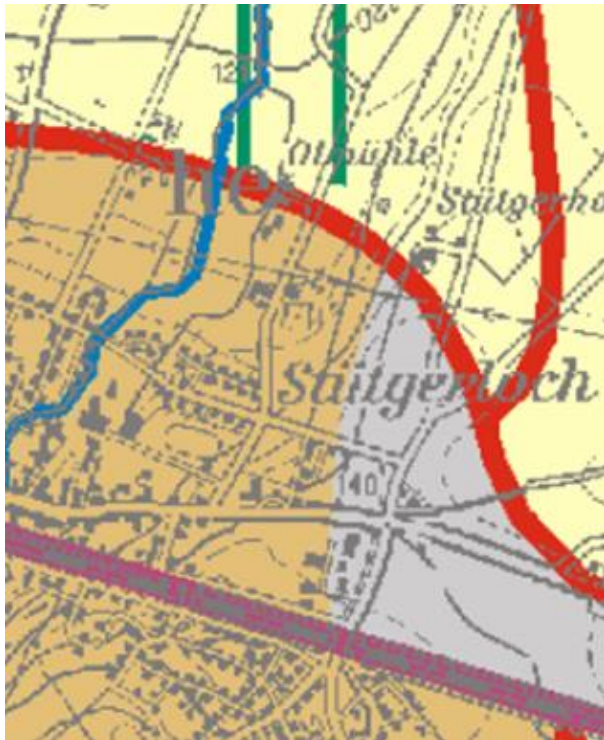


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Die geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen liegen im Bereich des ASB, die geplanten gewerblichen Bauflächen größtenteils im Bereich des GIB. Demnach ist auch hier eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gegeben. Eine Bestätigung der Bezirksregierung Köln vom 11.12.2012 liegt hierzu vor. Da die Planung mittlerweile geringfügig angepasst wurde, wird eine erneute landesplanerische Anfrage gestellt. Eine neue landesplanerische Bestätigung liegt mit Schreiben aus März 2016 für die gesamte Planung vor.

3.1.2 Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Seit dem 13. Juli 2013 ist der „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ in Kraft, der den zum 31.12.2011 aufgelaufenen § 24a LEPro ersetzt. In diesem werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezüglich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf Landesebene geregelt. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Somit sind die Aussagen des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des LEPs zu beachten.

Gemäß dem Ziel 1 des LEPs NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel dürfen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Wie bereits unter 3.1.1 dargelegt wurde, kann der geplante Standort als innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches gelegen betrachtet werden.

Gemäß dem Ziel 2 dürfen oben erwähnte Sondergebiete für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment weiterhin nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Der geplante Standort liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Das Ziel 2 sieht jedoch weiterhin eine Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (als Untergruppe des zentrenrelevantem Kernsortiments) vor.

Demnach dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn

- Eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Alle drei Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt. Bei den geplanten Sortimenten handelt es sich ausschließlich um nahversorgungsrelevante Kernsortimente. Die Realisierung eines Vorhabens in integrierter Lage kann nicht erreicht werden. Im Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept der Gemeinde Langerwehe¹ werden daher neben dem Hauptzentrum der Gemeinde, das den einzigen zentralen Versorgungsbereich darstellt, drei mögliche Ergänzungsstandorte vorgeschlagen.

- Östlicher Randbereich der Ortsmitte²
- Nördlicher Randbereich der Ortsmitte³
- Entwicklungsfläche „Am Schießberggraben“⁴

Die Fläche „Am Schießgraben“ ist für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.700 m² Verkaufsfläche zu klein. Die erforderliche Nutzfläche sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen können hier nicht untergebracht werden. Hier könnten kleinteilige Märkte oder ergänzende Bereiche wie Dienstleister etc. angesiedelt werden. Weiterhin wäre diese Fläche für Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit, Gesundheitsdienstleistungen oder Gastronomie geeignet.

Die Potentialfläche im nördlichen Randbereich liegt mit einer Entfernung von 750 m zum Ortszentrum zwar näher am zentralen Versorgungsbereich, weist aber städtebaulich weniger Zusammenhänge zu diesem auf. Zwischen der Potentialfläche und dem Ortszentrum sind keine weiteren Einzelhandelsbetriebe ansässig. Entlang der Luchemer Straße, die das Gebiet erschließt, sind nur Wohngebäude vorhanden.

Die Fläche im östlichen Randbereich der Ortsmitte (Eckgrundstück Hauptstraße/ Knotstraße) ist die hier zur Ansiedlung vorgesehen und wird auch von der BBE präferiert. In unmittelbarer Umgebung sind bereits Einzelhandelsnutzungen angesiedelt (Aldi, Robert Ley, Der Tierfreund, Möbel Herten, eine Tankstelle, Dursty). Fußläufig ist das 830 m entfernte Zentrum Langerwehes gut erreichbar, auch mit dem Kfz ist die Fläche bereits jetzt durch die L 12 bzw. Hauptstraße sehr gut erschlossen. Ein ÖPNV-Haltepunkt ist vorhanden.

Eine Erweiterung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches von Langerwehe ist jedoch nicht möglich, da die geeigneten Flächen keinen unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Ortskern aufweisen und somit ein größerer zentraler Versorgungsbereich Flächen beinhalten würde, die keine Versorgungsfunktion übernehmen.

Auch die zweite Voraussetzung, dass die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert, wird erfüllt. Die bisherige Versorgungssituation in Langerwehe ist laut Aussage des Einzelhandelskonzeptes unzureichend. In Langerwehe selbst sind nur drei Lebensmitteldiscounter (alle kleinflächig) und ein Vollsortimenter ansässig, dessen Verkaufsfläche mit rund 900 m² nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Märkte entspricht.⁵ Insgesamt besteht in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Langerwehe bisher ein Defizit. Bei einem Kaufkraftpotential von ca. 36 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente steht ein Umsatz von nur ca. 24,5 Mio. € entgegen. Daraus folgt, dass ca. 11,5

¹ BBE Handelsberatung 2010: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe.

² BBE Handelsberatung 2010: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe, S. 67.

³ BBE Handelsberatung 2010: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe, S. 68.

⁴ BBE Handelsberatung 2010: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe, S. 64.

⁵ BBE Handelsberatung 2010: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe. S. 44.

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGEBIET „AM STEINCHEN“

Mio. € an Kaufkraft, sprich 32%, in andere Kommunen abfließen.⁶ Durch die Planung können diese Kaufkraftabflüsse nun in Langerwehe gebunden werden, die Nahversorgungssituation wird deutlich verbessert. Über die Knotstraße (L 12, K 27) sind auch die neuen Wohngebiete im Süden Langerwehes sowie die Ortsteile Merode und Schlich an die Einzelhandelsbetriebe angebunden. Weitere neue Wohnlagen entstehen innerhalb des Plangebietes. In Schlich selbst wird die Versorgungssituation als unzureichend beschrieben. Inzwischen wurde der einzige Lebensmittelmarkt in Schlich geschlossen. Somit wird die Versorgungssituation auch in diesem Ortsteil und dem angrenzenden Ortsteil Merode durch den ca. 3 km entfernten Standort verbessert. **In der Abwägung wird hier auch berücksichtigt, dass die Entwicklung des Planstandortes zu einer Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit beiträgt. Derzeit sind die nahversorgenden Lebensmittelbetriebe wesentlich weiter von der Hauptortslage entfernt als es die Projektfläche ist. Lediglich der Discounter Netto liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, dieser deckt jedoch mit seinem Sortiment (z.B. keine Frischetheke) nicht die gesamte Nachfrage an.**

Die dritte Voraussetzung beinhaltet, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Auch Ziel 3 besagt, dass durch die Festsetzung eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung werden die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen bewertet. Es werden der geplante Vollsortimenter im SO 1 mit 1.700 m² Verkaufsfläche sowie ein Getränkemarkt im SO 2 mit max. 800 m² betrachtet. Insgesamt wird das Planvorhaben somit max. 2.500 m² Verkaufsfläche umfassen. Da die Betreiber derzeit noch nicht feststehen, werden diese als Neuansiedlung in die Betrachtungen eingestellt. Die derzeit geplante Rossmann-Filiale (Baugenehmigungsverfahren) im Ortszentrum wurde als Verlagerung berücksichtigt. Ein im Umbau befindlicher Netto-Discountmarkt wird bis zu dem Markteintritt des Vorhabens „Am Steinchen“ voraussichtlich in Betrieb genommen sein und demnach ebenfalls in die Betrachtungen eingestellt.

Bezüglich der Nachfragesituation kommt der Gutachter im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich das Einzugsgebiet der geplanten Märkte im Kerneinzugsgebiet auf die Langerweher Bevölkerung mit ca. 13.800 Personen bezieht. Das vorhabenrelevante **Kaufkraftpotential** beläuft sich bei einem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von 2.575 € für nahversorgungsrelevante Sortimente und einem Kaufkraftindex von 101 auf insgesamt rund **36 Mio. € / Jahr**. Hiervon stehen für rund 5,5 Mio. € für Getränke zur Verfügung.

Insgesamt besteht nach aktueller Berechnung in Langerwehe ein **Kaufkraftabfluss** von **11 bis 12 Mio. €** im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden die Auswirkungen der neuen Sortimentsanteile betrachtet. Für den Supermarkt wird bei einer Flächenleistung von 4.400 €/ m² ein Umsatz von ca. 7,3 Mio. € erwartet. Aufgrund der Konkurrenzsituation zu dem geplanten Getränkemarkt wird die Umsatzleistung geringfügig reduziert. Von dem Gesamtumsatz entfallen 0,4 Mio. € auf Getränke und weitere 0,6 Mio. € auf sonstige Sortimente. Der Umsatz für einen Getränkemarkt wird bei 1,2 Mio. € liegen. Insgesamt wird das Vorhaben somit einen Umsatz von maximal 8,5 Mio. € generieren.

Bezüglich der Umverteilungseffekte ist insbesondere der geplante Vollsortimenter zu berücksichtigen. Umverteilungen durch ihn werden vor allem den REWE-Supermarkt im östlich liegenden Gewerbegebiet treffen. Eine Betriebsaufgabe kann hier nicht ausgeschlossen werden. Jedoch liegt dieser Supermarkt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) und die Versorgung der Bevölkerung wäre auch in diesem Falle sichergestellt. Die REWE kommt als möglicher Betreiber für den neu geplanten Vollsortimenter durchaus in Frage, so dass in diesem Falle eine Verlagerung vorläge. Weitere relevante Umverteilungen zu Lasten anderer Supermärkte

⁶ BBE Handelsberatung 2015: Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts im Baugebiet „Am Steinchen“ in der Gemeinde Langerwehe. S. 30

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGEBIET „AM STEINCHEN“

liegen nicht vor. Die Wettbewerbswirkungen gegenüber den in Langerwehe ansässigen Lebensmitteldiscounters fallen mit prognostiziertem Verlusten zwischen 0,3 und max. 0,5 Mio. € deutlich geringer aus, so dass betriebsgefährdende Größendimensionen durchgängig nicht erreicht werden.

Hinsichtlich des geplanten Getränkemarktes ist festzuhalten, dass die sich hieraus ergebenden Umverlagerungen zum überwiegenden Teil innerhalb der Gemeinde Langerwehe stattfinden werden. Bei einer Ansiedlung eines Getränkemarktes im Plangebiet wäre der ebenfalls in Langerwehe gelegene Dursty-Markt (als bislang einziger Warengruppenspezialist in Langerwehe) betroffen, der jedoch wie auch der bestehende REWE außerhalb eines ZVB liegt. Eine Betriebsschließung aufgrund der hohen Umsatzumverteilungen kann für den Dursty-Markt nicht ausgeschlossen werden. Auch die Getränkeabteilung des nahegelegenen REWE wird deutliche Umsatzeinbußen hinnehmen müssen.

Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Planvorhabens „Am Steinchen“ keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Langerwehe und des Umlandes sowie auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind.⁷

Im Ziel 8 heißt es, dass die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken haben. Dieses Ziel wird durch die Planung nicht berührt. Weiterhin heißt es, dass sie auch dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken haben. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Es kann durchaus zur Frage gestellt werden, ob es sich bei den Ansiedlungen der vergangenen Jahre im Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße um eine Einzelhandelsagglomeration handelt. Eine Agglomeration ist die Konzentration in räumlicher Nähe mehrerer einzeln betrachtet nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die räumliche Nähe kann als Entfernung von ca. 150 m definiert werden.

Eine räumliche Nähe liegt hier für den unmittelbar benachbart angesiedelten Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Robert Ley Textilgeschäft und das Tierfuttergeschäft „Der Tierfreund“ vor. Jedoch existiert zwischen dem Planstandort und dem Gewerbegebiet eine räumliche Trennung durch die Hauptstraße, die die Synergieeffekte beeinträchtigt.

Entlang der Hauptstraße befinden sich des Weiteren „Möbel Herten“, eine Tankstelle und ein Dursty-Getränkemarkt, jedoch in mindestens 170 m Entfernung zum Projektstandort. Eine noch größere Entfernung liegen für den Norma-Discounter und den REWE-Markt vor. In beiden Fällen kann nicht von einer unmittelbaren Agglomerationswirkung in Bezug auf den Projektstandort gesprochen werden.

Somit muss nicht nur zur Frage gestellt werden, ob die neue Ansiedlung wesentliche Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches auslöst, sondern auch, ob durch die Erweiterung der Agglomeration in dem Gewerbegebiet Schädigungen des Zentrums erfolgen können. Wie bereits angeführt, existieren in Langerwehe nur drei Lebensmitteldiscounter, von denen zwei (Aldi, Norma) in der hier zu betrachtenden Agglomeration liegen, und ein Vollsortimenter (Rewe), der ebenfalls in diesem Gewerbegebiet liegt. In der Tatsächlichkeit existieren im zentralen Versorgungsbereich somit bis auf den Netto-Discounter keine Einzelhandelsgeschäfte, die in unmittelbarer Konkurrenz zu der Planung stehen und durch sie geschädigt werden könnten. Dieser kann sich bereits heute gegen die Konkurrenz von drei Lebensmittelanbietern behaupten. Wie bei der geplanten Ansiedlung werden auch in den bestehenden Geschäften nicht-zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente im Kernsortiment gehandelt. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten bleibt dem zentralen Versorgungsbereich vorbehalten. Um zentrenschädigende Auswirkungen zu vermeiden, soll bereits im Flächennut-

⁷ BBE Handelsberatung 2015: Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Baugebiet „Am Steinchen“ in der Gemeinde Langerwehe. S. 34 f.

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGEBIET „AM STEINCHEN“

zungsplan für den geplanten Standort das „nahversorgungsrelevante Sortiment“ festgelegt werden und im Bebauungsplan eine zusätzliche Absicherung erfolgen.

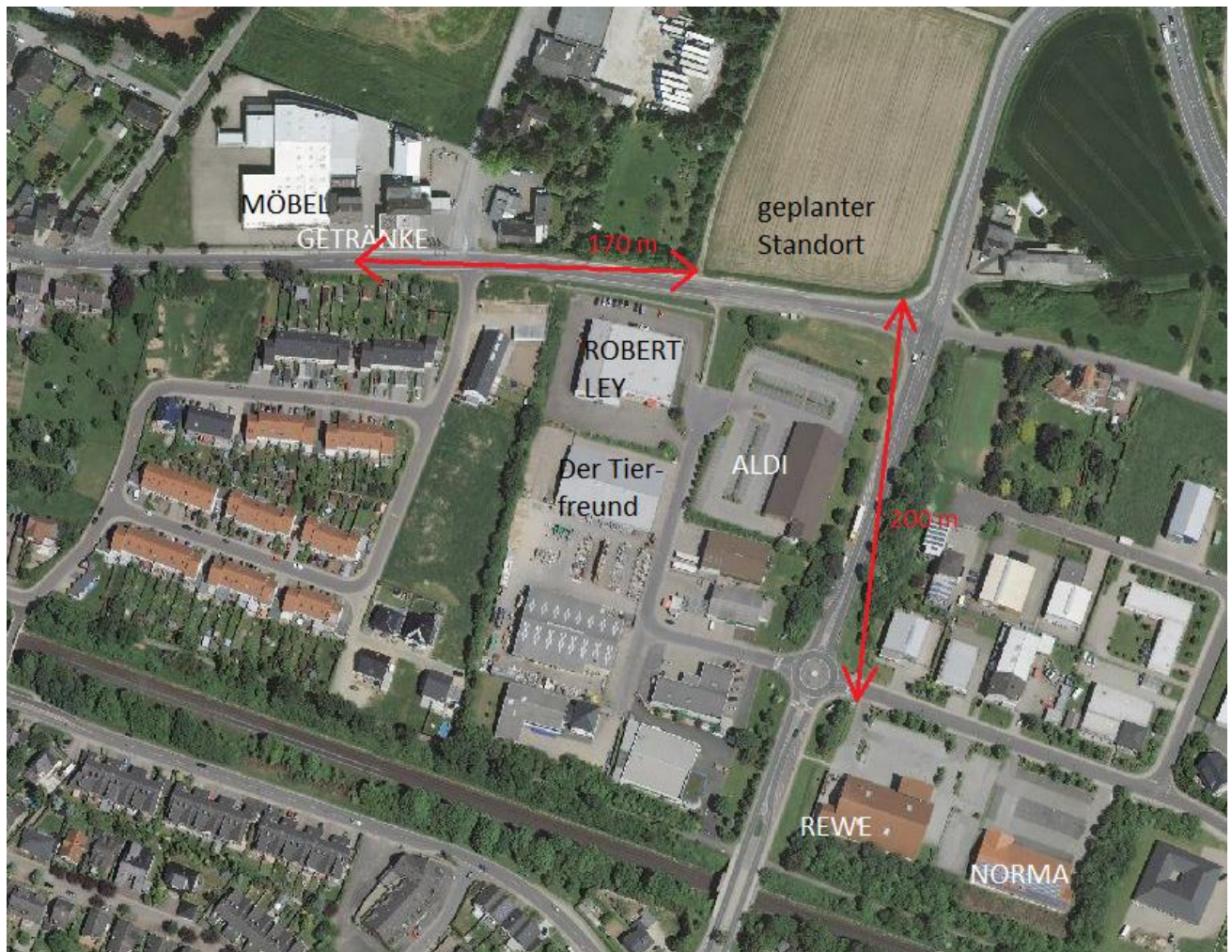


Abbildung 3: Einzelhandelsnutzungen und Entfernungen zum Plangebiet

Für die neue Planung geht der Gutachter davon aus, dass unter dem Vorbehalt eines Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Bebauungsplangebiet sowie dem weitergehenden Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von SO 1 und SO 2, keine neue zentrenschädigende Einzelhandelsagglomeration entstehen kann. Der Bebauungsplan lässt somit zu, dass im südlichen Teilbereich des Plangebiets eine Agglomeration von zwei Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Supermarkt und Getränkemarkt) entsteht. Mit Blick auf die Regelungsinhalte des landesplanerischen Agglomerationsverbots kann die Gemeinde Langerwehe am Standort „Am Steinchchen“ diese Bauleitplanung umsetzen, wenn die Agglomeration der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammengekommen den mit Ziel 2 des sachlichen Teilplans definierten Ausnahmetatbestand erfüllt.⁸

Die übrigen Regelungen 4 – 7 und 9 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel sind hier nicht von Relevanz, da sie sich auf großflächige Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, die Überplanung vorhandener Standorte oder regionale Einzelhandelskonzepte beziehen. Insgesamt werden die künftigen Ziele der Raumordnung durch die Planung somit nicht beeinträchtigt.

⁸ BBE Handelsberatung 2015: Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Baugebiet „Am Steinchchen“ in der Gemeinde Langerwehe. S. 40

3.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Im derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerwehe ist der nördliche Bereich der im Änderungsverfahren zu überplanenden Fläche nicht als Baufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im südlichen Bereich sind westlich eine Grünfläche und östlich gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Norden, innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche, ist eine Hochspannungstrasse dargestellt.

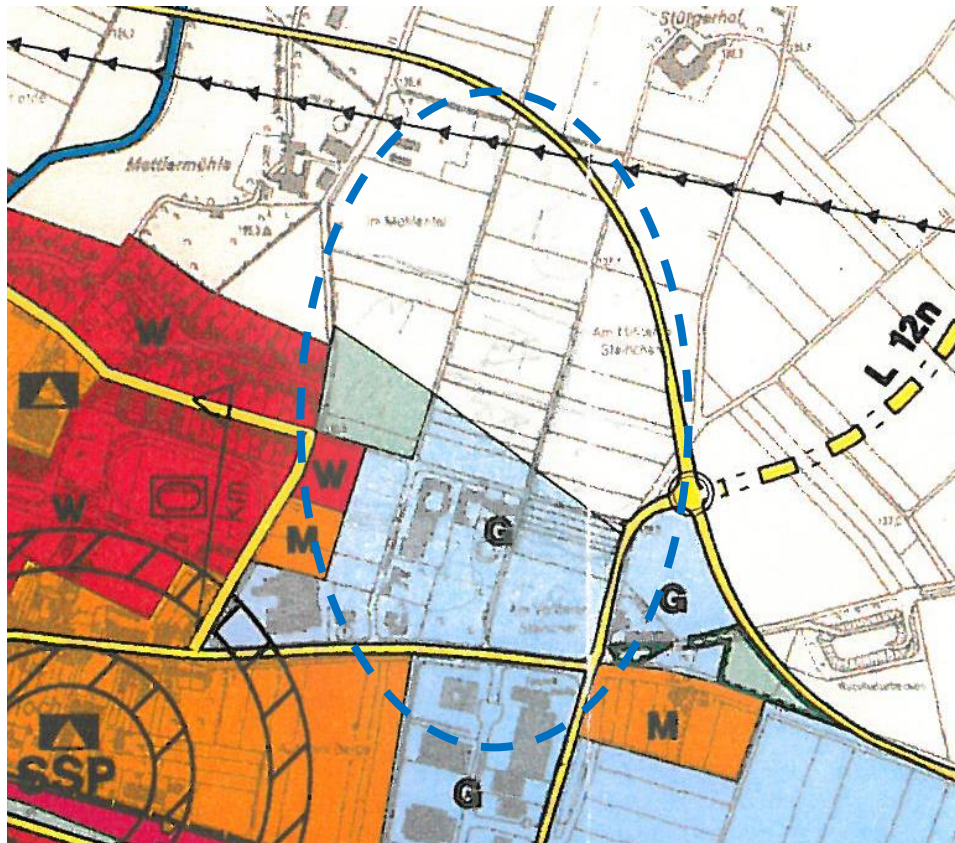


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung der Planung erfolgt die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langerwehe im Parallelverfahren. Hierbei sollen die erforderlichen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Sondergebiete und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt werden.

3.3 Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich.

3.4 Landschaftsplan/ Schutzgebiete

Im Verfahrensbereich liegen keine Schutzgebiete vor. Westlich des Plangebietes sowie nördlich der B 264 liegt ein Landschaftsschutzgebiet 2.2-1.

Folgende Festsetzungen gelten für das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1:

- I. Landschaftsschutzgebiete werden festgesetzt, soweit dies erforderlich ist:
 1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§ 23 (1) Nr. 1 BNatSchG);

2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft (§ 23 (1) Nr. 2 BNatSchG) oder
 3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung (§ 23 (1) Nr. 3 BNatSchG).
- II. In den unter Ziffer 2.2-1 bis 2.2-6 festgesetzten und näher beschriebenen Landschaftsschutzgebieten sind generell nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen (§ 26 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 34 (4a) ff. LG NRW).

Verstöße gegen die nachfolgend aufgeführten Verbote sowie gegen die speziellen Verbote der einzelnen Landschaftsschutzgebiete können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Ordnungswidrig im Sinne des § 69 BNatSchG i.V. m. § 70 LG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem oder mehreren festgesetzten Verboten zuwider handelt.

Dies kann nach § 71 LG mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,- € geahndet werden.

4 Beschreibung der Planung

4.1 Beschreibung des Vorhabens

Für die Gesamtentwicklung des Rahmenplangebietes ist vorgesehen, einen verträglichen Übergang von den Wohngebieten in Langerwehe zu dem Gewerbegebiet zu schaffen. Die Wohnnutzung und gemischte Nutzung soll sich an das bestehende Wohngebiet im Westen des Plangebiets angliedern. Für die Lage der gewerblichen Nutzungen ist eine Orientierung an dem Verlauf der Bundesstraße 264 und der Landesstraße 12 vorgesehen. Zur Erfüllung dieser Zielsetzung wird das Gebiet in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiet für ein Vereinsheim, Sondergebiete für den Einzelhandel sowie gewerbliche Bauflächen gegliedert.

Andere Flächen zwischen dem Mühlenweg und der Bundesstraße 264 (u.a. Ver- und Entsorgung) werden in den Planungsbereich einbezogen. Ziel ist es, eine zentrumsnahe kleinräumige Nutzungsmischung mit kurzen Wegen zu erreichen.

Der gewerbliche Bereich soll einerseits durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe geprägt sein, aber auch dem kleinflächigen und nicht-zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Das Gebiet soll andererseits auch Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes- und des Dienstleistungsgewerbes, auch mit Kundenverkehren, anziehen, und bildet zusätzlich eine alternative Orts-einfahrt von der B 264 bzw. L12n aus. Diese städtebaulich beabsichtigte Funktion des Gebiets wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

4.2 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets ist über die bestehenden Verkehrswege gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über den Ausbau bestehender Feldwege. Hierzu werden teilweise Flächen der angrenzenden Grundstücke in Anspruch genommen.

Die Haupteerschließung des neuen Gewerbegebietes soll über eine auszubauende Straße von der Hauptstraße aus, gegenüber der Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes, erfolgen. Die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen werden zudem vom Mühlenweg aus erschlossen. Von der L 12 aus erfolgt eine weitere Zufahrt im Einrichtungsverkehr über eine neue kommunale Straße, die einen Ausbau des ehemaligen Feldwegs „Am Steinchen“ darstellt und an die Jakob-Schmitz-Straße anschließt. Die innere Erschließung erfolgt für den östlichen gewerblichen Teil durch die Stichstraßen Planstraße A1 und Planstraße D sowie die ausgebaute Straße „Am Steinchen“. Die öffentliche Stickerschließung wird im östlichen Teilbereich (GE 3) lediglich eine Länge von 35 m aufweisen, um die gewerbliche Baufläche nicht unnötig zu zerschneiden. Dadurch wird die größtmögliche Nutzbarkeit der nördlich im GE 3 gelegenen Fläche, die ohnehin aufgrund des Bodendenkmals

eingeschränkt ist, gewährleistet. Eine private Erschließung innerhalb der gewerblichen Baufläche ist realisierbar.

Der Bereich des Misch- und Wohngebiets im westlichen Teil wird über den bestehenden Mühlenweg und eine ringförmige Erschließungsstraße (Planstraße B) erschlossen. Die Erschließung des Innenbereichs des hierdurch entstehenden Blocks erfolgt durch einen Weg (Planstraße C), der durch einen reduzierten Querschnitt, ausschließlich diese Erschließungsfunktion erfüllen soll.

Die verkehrstechnische Machbarkeit der Anbindung wurde in einem Verkehrsgutachten untersucht und nachgewiesen⁹. In dem Verkehrsgutachten wird neben der vorliegenden Planung auch die geplante Anbindung des Balduindreieck (Bebauungsplan E 8) und eines geplanten Gewerbegebietes an der L 12 n nördlich des Plangebiets berücksichtigt. Daneben werden Aussagen zur geplanten Anbindung der L 12 n an die L 12 getroffen. Heute ist der Knotenpunkt als Kreuzung mit Lichtsignalanlage (LSA) ausgebaut. In den Planfeststellungsunterlagen soll diese Anbindung über einen Kreisverkehr nordöstlich des Plangebiets an der B 264 erfolgen.

Die Anbindung der Planstraße A an die Hauptstraße (Kreuzung mit der Straße „Im Gewerbegebiet“) kann ohne Regelung einer LSA umgesetzt werden. Die Anbindung über einen Kreisverkehr ist hier vorgesehen. Die Kreuzung der L 12 mit der Hauptstraße ist im Bebauungsplan E 8 als Kreisverkehr festgesetzt worden. Diese Lösung ist verkehrstechnisch auch nach Realisierung des hier geplanten Gebiets möglich. Die Anbindung der Straße „Am Steinchen“ an die L 12 erfordert keine Signalisierung, da hier der Verkehr nur abfließt. Alle übrigen Anbindungen funktionieren unverändert.

Das Plangebiet ist bereits an den ÖPNV angebunden. Auf der Hauptstraße befindet sich auf Höhe des bestehenden Aldi-Marktes eine Bushaltestelle, die das Plangebiet gesamtgemeindlich anbindet. Eine kleinräumige Verlegung der Bushaltestelle ist im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehen.

Die Hauptstraße ist bislang für Fußgänger und Radfahrer wenig attraktiv. Deshalb soll im Zuge der Erweiterung der Siedlungsflächen eine alternative Route für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut werden. Diese soll entlang der Achse der Jakob-Schmitz-Straße/ Am Steinchen in das neue Gebiet hinein geführt werden.

4.3 Entwässerung

Grundsätzlich soll das B-Plangebiet E 10 im Trennsystem entwässert werden. Die Schmutzwasserleitungen werden an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Das Regenwasser kann aufgrund der hohen Grundwasserstände und der undurchlässigen Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Daher wird ein Teil des Gebietes vorgereinigt und in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet, der übrige Teil wird in Kanälen gesammelt, soweit erforderlich vorgereinigt und über Rückhaltebecken dem Mühlenteich zugeführt. Das „Schain-Gebiet“ wird dem Teilgebiet mit Anschluss an den Mühlenteich zugeschlagen. Eine Übersicht der einzelnen Einzugsgebiete ist im beigefügten Kanallageplan dargestellt.

Zur Zeit ist die natürliche Vorflut des Gesamtgebietes der Mühlenteich.

Die Ausführung im Einzelnen:

Der spätere Ausbau des Bebauungsplangebietes E 10 „Am Steinchen“ soll in mindestens zwei Abschnitten erfolgen. Ein erster Abschnitt besteht aus den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3. Hinzu kommen die hierzu erforderlichen Straßenausbauten. Dieses Gebiet hat eine Fläche von ca. 3,7 ha. Das Gebiet wird entwässerungstechnisch an die bestehende Regenwasserkanalisation in der Hauptstraße (B264) angeschlossen und dem Geicher Bach zugeführt. Eine Vorreinigung erfolgt gemäß den Anforderungen über Behandlungsanlagen. Es wurde ein bereits bestehendes Anschlussgebiet von der Kanalisation getrennt und das Teilgebiet aus E 10 kann auf der Höhe Hauptstraße angeschlossen werden. Entsprechend der „Ausarbeitung des Wasserverbandes Eifel-Ruhr – B-Plan Am Steinchen – Gemeinde Langerwehe“ mit Da-

⁹ Geiger und Hamburgier 2015: Verkehrstechnische Gutachten – Untersuchung der Anbindung eines Gewerbegebietes an die L 12 in Langerwehe

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGEBIET „AM STEINCHEN“

tum 23.10.2014 bestehen dafür ausreichende Kapazitäten. Demgemäß ist eine Fläche von $A_{red} = 26.400 \text{ m}^2$ vorgesehen. Die tatsächlich angeschlossene Fläche beträgt $A_{red} = 27.907,58 \text{ m}^2$. Die Einleitmenge muss daher gedrosselt werden. Im Gewerbegebiet GE 3 ist im nördlichen Teil ein Grundstück von 8.431 m^2 vorgesehen, welches geländebedingt sehr tief liegt und somit zumindest teilweise in den Freispiegelkanal gepumpt werden muss. Hier ist durch die Begrenzung der Pumpenleistung auf 74 l/s eine Drosselung vorgesehen. Hierdurch wird ein Speichervolumen von 81 m^3 erforderlich. Der Pumpensammelbehälter wird auf dieses Volumen ausgelegt. Siehe hierzu die beigegefügte Berechnung. Grundlage ist die Fläche von $8431 \text{ m}^2 = A_{red} = 6070,32$ abzüglich Flächenüberschuss von $1507,58 (27907,58 - 26400,00 \text{ m}^2) = 4562,74 \text{ m}^2$ zulässige Berechnungsfläche. Bei $163,9 \text{ l/s}$ ergibt sich die zulässige Pumpenleistung von $74,78 \text{ l/s}$. Damit ist die Vorgabe von $A_{red} = 26.400 \text{ m}^2$ eingehalten.

Die übrigen Flächen, ca. $10,3 \text{ ha}$, sind zurzeit als ein zweiter Bauabschnitt geplant. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um ein WA-Gebiet sowie ein kleineres Gewerbegebiet GE 2, ein Mischgebiet MI sowie der hierzu erforderlichen Straßenkörper und Staubecken.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich dann weitere Ausgleichs- und Grünflächen, die Flächen für das Rückhaltebecken sowie Flächen für ein bestehendes Vereinsheim und der bestehenden RWE Anlagen. Diese werden hier ebenfalls berücksichtigt und in die Bilanz aufgenommen. In diesem Bereich befindet sich entlang des Mühlenweges noch ein bestehendes Gewässer, welches im Zuge des Bebauungsplans aufgegeben wird, da hier kein Einzugsgebiet und keinerlei Einleitmengen mehr vorhanden sind. Im weiteren Verlauf erfolgt die Ableitung der Regenrückhaltebecken in einen neu zu errichtenden Kanal innerhalb des Mühlenweges mit Ableitung zum Mühlenteich. Die bestehenden Entwässerungsanlagen des Vereinsheimes und die RWE-Anlagen werden im Zuge des Ausbaus an diesen Kanal an den bestehenden Einleitstellen übernommen. Das anfallende Regenwasser der neu geplanten Gebiete wird über neu zu errichtende Regenwasserkanäle gesammelt und dem Rückhaltebecken zugeführt. Für das Gewerbegebiet erfolgt ebenfalls eine Vorklärung im öffentlichen Straßenraum. Dem Regenrückhaltebecken wird ein Sandfang vorgeschaltet und im weiteren Verlauf sollen die Regenrückhaltebecken mit durchlässigem Mutterboden gestaltet werden und in einer Drainageschicht das Wasser gesammelt werden, so dass hier durch die belebte Oberbodenschicht eine zusätzliche Reinigung erfolgt. Das in den Drainageleitungen gesammelte Wasser wird einem Vereinigungsbauwerk zugeführt, in dem mittels eines Schiebers die Abgabemenge auf 6 l/s und reduziert wird, was dem natürlichen Abfluss dieses Gebietes entspricht. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers müssen die Rückhaltebecken flach gestaltet werden, damit ein ausreichender Abstand vom mindestens $0,60 \text{ m}$ zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel eingehalten wird.

Weitere Abdichtungen sollen nicht erfolgen, um bei extremen Grundwasserständen ein Aufschwemmen oder ähnliches zu verhindern. Die Beckenanlagen sollen eingezäunt werden.

Die bestehenden Einleitflächen entlang der Franz-Schäin-Straße werden von dem Kanal in der Schmitz-Straße/Plohmühle und der Einleitstelle K abgetrennt und an die Rückhaltebecken angeschlossen. Hierzu wird die bestehende Kanalisation im Wirtschaftsweg in die Regenwasserkanalisation des Bebauungsplangebietes E 10 integriert. Hierbei handelt es sich um ca. $2,8 \text{ ha}$.

Die genauen Berechnungen sind den Anlagen zum Entwässerungsgutachten zu entnehmen. Die Auslegung der Rückhaltebecken erfolgt für ein 100-jähriges Ereignis und ergibt ein Volumen von 2.575 m^3 . Hierin enthalten ist die Fläche des Flurstückes 14 (4.500 m^2) aus GE 3 des 1. Bauabschnittes als Bevorratungstauvolumen. Hier soll die Möglichkeit erhalten bleiben dieses tiefliegende Gebiet nach Errichtung des 2. Bauabschnittes im Freispiegelgefälle zu entsorgen und nicht mehr zu pumpen. Die Fläche von 4.500 m^2 ist somit doppelt in den Berechnungen für den Anschluss Geicher Bach und den Anschluss Mühlenteich enthalten.

Ebenfalls sind die Flächen der einzelnen Gebiete in den Berechnungen aufgeführt. Zu den hier bilanzierten Flächen kommen noch die Flächen der bestehenden Straße „Knotstraße“ und „Hauptstraße“ zur Vervollständigung des Verfahrensgebietes hinzu. Die neu versiegelten Bereiche sind in der Bilanz enthalten. Der Wirtschaftsweg zwischen den Gewerbegebieten GE 3 und GE 2-1 wurde erst nachträglich in die Planung eingefügt. Die vorliegenden Berechnungen behalten trotz dieser Änderung weiterhin Gültigkeit.



Abbildung 3: Rahmenplan - mögliche Bebauung

4.4 Freiraumkonzept

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungstrasse zu einem Umspannwerk, die von der Bebauung freigehalten wird. Das Gelände ist hier weiterhin sehr bewegt. Hier können werden Teile der erforderlichen Ausgleichsflächen angeordnet. Am Mühlenweg südlich des Umspannwerks soll ein Rückhaltebecken angelegt werden.

5 Geplante Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Nordwesten des Plangebietes, südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens, sollen weitere Wohnbauflächen entstehen. Diese sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, es können aber auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dort integriert werden.

Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe sollen aufgrund des typischerweise hohen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund des Störpotentials durch Kundenverkehre im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden.

„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen“

5.1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Im Übergang von den geplanten Wohnbauflächen zu den gewerblichen Bauflächen ist eine gemischte Baufläche vorgesehen. Hier sind neben einer Wohnnutzung auch das Gewerbegebiet ergänzende Nutzungen vorstellbar. Typischerweise sind im Mischgebiet die Grundstücke größer als in einem Wohngebiet und integrieren gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen auf dem gleichen Grundstück. Möglich wäre hier zum Beispiel die Ansiedlung von Büros, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder gastronomischen Einrichtungen. In den geplanten Mischgebieten ist entsprechend der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung¹⁰ jedoch ausschließlich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

Gartenbaubetriebe sollen aufgrund des typischerweise hohen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund des Störpotentials durch Kundenverkehre ausgeschlossen werden.

Betriebe, die geeignet sind, das Wohnen oder die kleinteilig mit dem Wohnen kombinierte gewerbliche Nutzung, die auch Kundenverkehr umfassen kann, in ihrer Umgebung städtebaulich negativ zu beeinträchtigen („Trading-Down-Effekt“), sollen ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Sexshops
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution
- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken
- Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebs
- Swingerclubs

¹⁰ BBE 2015: Auswirkungsanalyse Planvorhaben Nahversorgungsstandort „Am Steinchen“/ Langerwehe: S. 40

- *Nachtbars*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Langerweher Liste nicht zulässig. Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- *Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken*
- *Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte*
- *Swingerclubs*
- *Nachtbars*
- *Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte*

5.1.3 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

Bereits seit mehreren Jahren bemüht sich die Gemeinde Langerwehe, auf den im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereichen sowie auf den daran nördlich angrenzenden Flächen Gewerbebetriebe anzusiedeln. Dazu wurde vor einigen Jahren der Arbeitskreis Gewerbegebiet gegründet, der hier maßgeblicher Akteur ist.

Mit dem nun konkreten Vorhaben der Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes auf der Fläche an der Kreuzung der Hauptstraße und der Knotstraße (SO 1, SO 2) kann ein erster Schritt zur Realisierung dieser Planung erfolgen. Durch die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe wird der Standort für Interessenten deutlich attraktiver, eine Erschließung des Gebietes kann begonnen werden. Da für die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO 1 und SO 1 Bereiche in Anspruch genommen werden, die im FNP bereits als gewerbliche Fläche dargestellt wurden, sollen nördlich angrenzend weitere Gewerbegebiete geschaffen werden.

Insgesamt sollen im Plangebiet drei Gewerbegebiete festgesetzt werden, in denen unterschiedliche Nutzungen vorgesehen sind. Das Gebiet soll Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes- und des Dienstleistungsgewerbes, auch mit Kundenverkehren, anziehen und bildet zusätzlich eine alternative Ortseinfahrt von der B 264 bzw. L12n aus. Eine Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von hierzu in besonderer Weise geeigneten Nutzungen („Trading-Down“) d.h. Typen von Vergnügungsstätten, Bordellangeboten und städtebaulich vergleichbar wirkenden gewerblichen Angeboten soll durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Da die städtebaulich nachteilige Häufung kaum sicher zu bestimmen ist, sollen entsprechende Nutzungen aus Vorsorgegründen generell ausgeschlossen werden. Andere Bereiche des Gemeindegebiets stehen diesen Angeboten und damit der freien Berufsausübung offen. Zudem werden entsprechend der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

„In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- *Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution*
- *Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken*
- *Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebs*
- *Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte*
- *Swingerclubs*
- *Nachtbars*
- *Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte*

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGBEIT „AM STEINCHEN“

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Langerweher Liste nicht zulässig. Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten“

Darüber hinaus werden für die einzelnen Gewerbegebiete differenzierende Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen getroffen, die den Besonderheiten des jeweiligen Gebietes gerecht werden.

5.1.3.1 Gewerbegebiet GE 1 gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet GE 1 liegt nördlich des Sondergebietes SO 1 und östlich des Sondergebietes SO 2. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage soll das Gewerbegebiet auch verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Zudem ist im Gewerbegebiet GE 1 die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe geplant. Nach derzeitiger Planung ist die Ansiedlung einer Tankstelle geplant. Da es sich vorliegend jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sollen auch andere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird von der Gliederungsmöglichkeit nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht. So wird eine Gliederung der Gewerbegebiete nach ihren notwendigen Schutzabständen zu Wohngebieten vorgenommen. Diesbezüglich wird auf die Empfehlungen des Abstandserlasses NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“) vom 06.06.2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1) zurückgegriffen. Das Gewerbegebiet GE 1 befindet sich in einem Abstand von >200m zum nächsten Wohngebiet, so dass Betriebe der Abstandsklasse I-V und vergleichbare Betriebe aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes nicht zulässig sind.

5.1.3.2 Gewerbegebiete GE 2 (GE 2-1, GE 2-2, GE 2-3) gem. § 8 BauNVO

In diesen nur mittelbar an das überörtliche Straßennetz angebundenen Bereichen soll der Schwerpunkt aufgrund angrenzender schutzwürdiger Nutzungen auf nicht störendem Gewerbe liegen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind im GE 2 aufgrund der Schallimmissionen des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes (Spedition) nicht zulässig.

Die Untergliederung des GE 2 in die Gewerbegebiete GE 2-1, GE 2-2 und GE 2-3 ergibt sich aufgrund der gemäß dem schalltechnischen Gutachten maximal zulässigen Emissionskontingente L_{EK} . Zudem erfordern auch die empfohlenen Schutzabstände des Abstandserlasses NRW die erfolgte Feingliederung.

Das Gewerbegebiet GE 2-1 befindet sich in einem Abstand von 100 bis 200 m zum nächsten Wohngebiet, so dass Betriebe der Abstandsklasse I-VI und vergleichbare Betriebe nicht zulässig sind.

Das Gewerbegebiet GE 2-2 liegt teilweise < 100m und teilweise nur geringfügig > 100m von dem nächsten Wohngebiet entfernt. Dementsprechend sind aus Gründen des Immissionsschutzes Betriebe der Abstandsklassen I-VII und vergleichbare Betriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse VII und vergleichbare Betriebe zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete nicht überschritten werden.

Das Gewerbegebiet GE 2-3 liegt vollständig < 100m vom nächsten Wohngebiet entfernt. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-VII und vergleichbare Betriebe sind nicht zulässig und sollen aufgrund der Nähe zu den Wohnnutzungen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

5.1.3.3 Gewerbegebiet (GE 3) gem. § 8 BauNVO

Auf diesen nördlich an die Sondergebiete für den Einzelhandel angrenzenden Flächen wäre eine Ergänzung von nicht-nahversorgungs- bzw. nicht -zentrenrelevanten Sortimenten¹¹ denkbar. Diese Flächen sind durch die heranrückende Wohnbebauung nicht uneingeschränkt als Gewerbeflächen geeignet. Es ist eine Gliederung nach Schallkontingenten erforderlich.

Derzeit gibt es bereits Interessenten, die hier einen Autoteilehandel samt Bürogebäuden errichten möchten. Eine Ergänzung durch gewerbliche Betriebe ist vorgesehen.

In diesen nur mittelbar an das überörtliche Straßennetz angebundenen Bereichen soll der Schwerpunkt auf produzierendem Gewerbe sowie nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Einzelhandel liegen. Betriebe der Abstandsklassen I-VI und vergleichbare Betriebe sind nicht zulässig. Im GE 3 können die Betriebe der Abstandsklasse VI und vergleichbare Betriebe zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete nicht überschritten werden.

5.1.4 Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

“Folgende Nutzung ist zulässig: Vereinsheim“

Im nordwestlichen Planbereich wird ein Teilbereich, der ehemals zum Umspannwerk gehörte, durch einen Karnevalsverein genutzt. Diese Nutzung soll planungsrechtlich durch ein Sondergebiet „Vereinsheim“ gesichert werden. Geringe Erweiterungsmöglichkeiten sollen zugelassen werden.

5.1.5 Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter VK max. 1.700 m²“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Die bislang unbebauten Flächen an der Kreuzung der Hauptstraße und der Knotstraße sollen als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen werden. Hier soll künftig ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden. Derzeit ist hier ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche inklusive der Shopzone geplant. Durch die Begrenzung auf 1.700 m² Verkaufsfläche wird hier die Ansiedlung eines Vollsortimenters ermöglicht, der die bisherige Versorgungssituation in Langerwehe deutlich verbessern kann. Einzelhandelsbetriebe größerer Art sollen hier jedoch nicht zulässig sein, da diese der Zentralität Langerwehes nicht entsprechen würden und von ihnen eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen ausgehen könnte. Der Nachweis der Verträglichkeit wurde durch eine gutachterliche Untersuchung erbracht (vgl. 3.1.2).

Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche inklusive der Shop- und Mallflächen von maximal 1.700 m² zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Langerweher Sortimentsliste“ des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Langerwehe sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- *Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln*
- *Apotheken*
- *Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel*

Ausnahme: sind zusätzlich auch zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß „Langerweher Sortimentsliste“ auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (entspricht max. 170 m²) zulässig.

¹¹ BBE 2010: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, S. 79.

5.1.6 Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Getränkemarkt VK max. 800 m²“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet 1 soll auf den bislang unbebauten Flächen an der Kreuzung der Planstraße A und Am Steinchen ein weiteres Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen werden. Hier soll künftig ein **Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²** angesiedelt werden. Der Nachweis der Verträglichkeit wurde durch eine gutachterliche Untersuchung erbracht (vgl. 3.1.2)

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung eines Getränkemarktes.

Im Sondergebiet 2 ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig.

Zulässig ist der Handel mit dem gemäß „Langerweher Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevanten Sortiment (Kernsortiment) „Getränke“.

Nahversorgungsrelevante, Zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß „Langerweher Sortimentsliste“ sind auf bis zu 12,5 % der Gesamtverkaufsfläche (entspricht max. 100 m²) zulässig.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO 2 wurde nach der erneuten Offenlage angepasst. Dass vorliegend ein Getränkemarkt geplant ist, war den Unterlagen der erneuten Offenlage zu entnehmen. Diese Nutzung wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse gutachterlich bewertet.

Grundsätzlich ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage erforderlich, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird. Zu beachten ist dabei jedoch, dass die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange kein Verfahren ist, das um seiner selbst willen zu betreiben ist. Kein Anlass zur erneuten Beteiligung besteht, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmlichkeit wäre, die für den mit dem Beteiligungsverfahren erfolgten Zweck nichts erbringen würde (BVerwG 4 C 16.07, BVerwG 4 BN 42.09).

„Einer erneuten Beteiligung bedarf es nicht, wenn der Entwurf nach Auslegung in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die entweder auf ausdrücklichem Vorschlag Betroffener beruhen, auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren, oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten (vgl. OVG Berlin Ur. v. 9. 4. 2008 – 2 A 4.07, aaO vor Rn. 1). Das kann z.B. angenommen werden, wenn von vornherein festgestanden hätte, dass für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten Zweck der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange (§ 4a Abs. 1) nichts zu erwarten sein, sich die nochmalige Auslegung also in einer bloßen Förmlichkeit erschöpfen würde (vgl. BVerwG Ur. v. 29. 1. 2009 – 4 C 16.07, aaO vor Rn. 1).“ EZBK/Krautzberger BauGB § 4a Rn. 30

Vorliegend wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zur Konkretisierung angepasst. Es handelt sich dabei um eine Konkretisierung bzw. weitere Einschränkung der Nutzbarkeit, da von dem Sortiment „Lebensmittel“ nun nur noch das Teilsortiment „Getränke“ zugelassen wird. Diese Änderung wirkt sich ausschließlich für den Eigentümer der Fläche aus. Der Eigentümer plant die Errichtung eines Getränkemarktes und hat insofern keine Bedenken gegen die Konkretisierung der Festsetzung. Auswirkungen auf die Öffentlichkeit oder die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehen nicht, so dass vorliegend keine erneute Beteiligung erforderlich ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Zahl der Vollgeschosse soll auf zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Das Gebiet stellt den nördlichen Abschluss der neu zu bebauenden Flächen dar und schließt nordöstlich an den überwiegend durch niedrige Wohngebäude westlich des Mühlenwegs mit wenigen Wohneinheiten geprägten Bestand an. Ziel ist es, das Einfügen des neu geplanten Wohngebietes in die Umgebung zu gewährleisten und sparsam mit Grund und

Boden umzugehen. Bezogen auf die Grundflächenzahl (0,4) sollen die Obergrenzen aus § 17 BauNVO angesetzt werden. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll Rechnung getragen werden. Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und soll daher mit 0,8 festgesetzt werden. Die Gebäudehöhe von max. 10,5 m soll bis zu zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, auch mit hohen Geschosshöhen ermöglichen. Im allgemeinen Wohngebiet soll sowohl der Abstufung zwischen den bestehenden Wohngebieten und dem Gewerbegebiet Rechnung getragen, als auch den Bauherren Flexibilität gegeben werden.

5.2.2 Mischgebiet (MI)

Die Zahl der Vollgeschosse soll auf zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Im Übergang zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und den Gewerbegebieten kann durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bezogen auf die Dichte eine Abstufung zwischen dem lockerer bebauten Wohngebiet und dem dichter bebaubaren Gewerbegebiet erreicht werden. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll Rechnung getragen werden. Eine übermäßige Verdichtung ist nicht gegeben. Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und soll daher mit 1,2 festgesetzt werden. Dies stellt gleichzeitig die Obergrenzen aus § 17 BauNVO dar. Die Gebäudehöhe von max. 10,5 m soll bis zu zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, auch mit hohen Geschosshöhen ermöglichen. Im Mischgebiet soll sowohl der Abstufung zwischen den bestehenden Wohngebieten und dem Gewerbegebiet Rechnung getragen, als auch den Bauherren Flexibilität gegeben werden.

5.2.3 Gewerbegebiete (GE)

Die Zahl der Vollgeschosse soll auf drei Vollgeschosse festgesetzt werden. Bezogen auf die Grundflächenzahl (0,8) sollen grundsätzlich die Obergrenzen aus § 17 BauNVO angesetzt werden. Für das GE 1 wird abweichend eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie der verkehrsgünstigen Lage ist hier die Ansiedlung von verkehrsintensiven gewerblichen Nutzungen angestrebt. Die GRZ von 0,9 soll dementsprechend die Möglichkeit schaffen, ausreichend Parkraum auf dem Grundstück zu realisieren. Die Geschossflächenzahl soll in den Gewerbegebieten auf 1,6 festgesetzt werden. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde Langerwehe für die Gewerbegebiete bewusst nicht ausgenutzt. Die Gewerbegebiete sollen nur geringfügig stärker verdichtet werden, als die Mischgebiete. In den gewerblich genutzten Bereichen werden die maximalen Gebäudehöhen auf 12,5 m festgesetzt, um auch Bürogebäude und Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen, die häufig höhere Raumhöhen benötigen.

5.2.4 Sondergebiet (SO „Vereinsheim“)

Im Sondergebiet Vereinsheim wird zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes in Anlehnung an die Wohngebiete die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Auch der Versiegelungsgrad soll durch eine Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt sein. Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und soll daher mit 0,8 festgesetzt werden. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m im SO „Vereinsheim“ soll den spezifischen Anforderungen für einen Karnevalsverein inkl. Erweiterungsmöglichkeiten wie Unterstellmöglichkeiten für Karnevalswagen Rechnung tragen.

5.2.5 Sondergebiete für den Einzelhandel (SO 1 und SO 2)

Die Zahl der Vollgeschosse soll auf drei Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl soll mit 0,9 festgesetzt werden um den Erfordernissen des Einzelhandels zu entsprechen. Die übermäßige Verdichtung wird durch eine Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 1,6 verhindert. Die Nutzung des Grundstückes mit Einzelhandelsbetrieben verursacht erfahrungsgemäß eine große Versiegelung, nicht alleine durch das Gebäu-

de, sondern insbesondere auch durch die Parkplätze, Zufahrten und Anlieferungsflächen. Hinzukommend ist das Grundstück von allen Seiten nach der Planung durch öffentliche Verkehrsflächen eingeschränkt, so dass diese Nutzungen nur schwer auf dem Gelände untergebracht werden können. Um hier eine unbeabsichtigte Härte zu vermeiden, wird von den Obergrenzen des § 17 BauNVO abgewichen. Das Grundstück an der Einfahrtssituation in den Ort bietet sich weiterhin an, um hier eine stärkere Verdichtung auch aus städtebaulich gestalterischen Gründen vorzunehmen. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sollen Einzelhandelsbetriebe, die häufig über hohe Regale verfügen ermöglicht werden, so dass die maximale Gebäudehöhe auf maximal 12,5 m festgesetzt werden.

Für alle festgesetzten Gebäudehöhen werden Bezugspunkte festgesetzt.

„Die Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend.“

Diese Festsetzung ermöglicht eine Eindeutigkeit bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen, ohne die Flexibilität bei Grundstückszuschnitt und Bebaubarkeit unnötig einzuschränken. Diese Festsetzung wird durch die Regelungen zu Abstandflächen in § 6 der Landesbauordnung ergänzt. Diese sorgt für eine nachbarschützende Wirkung im Einzelfall, trotz der angestrebten Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke.

Bauteile, die technisch erforderlich sind, aber keine mit einem Baukörper vergleichbare Erscheinung besitzen, sollen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen.

„Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Belüftungsanlagen, Auslässe von Kühlaggregaten, Satellitenspiegel etc.) ausnahmsweise überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).“

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)

5.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO „Vereinsheim“)

Es existiert im näheren Umfeld kein Baubestand, der bezogen auf eine geschlossene oder abweichende Bauweise eine Vorbildwirkung entfaltet. Eine offene Bauweise entspricht sowohl der bereits vorherrschenden Bauweise im Umfeld, als auch der Lage des Gebiets am Ortsrand. Um zu gewährleisten, dass sich die Planung in die Umgebung einfügt, soll vorliegend die offene Bauweise festgesetzt werden.

5.3.2 Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) und Sondergebiete für den Einzelhandel (SO 1 und SO 2)

Da die Anforderungen von Unternehmen an die Stellung von Gebäuden und die Anordnung von Freiflächen sehr unterschiedlich sind, und sich diesbezüglich aus der Umgebung keine Prägung durch eine bestimmte Bauweise ergibt, soll keine Bauweise festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird jedoch bereits eine hohe Versiegelung vermieden.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

5.4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen drei Meter Abstand ein. Dies ergibt sich aus den freizuhaltenden Sichtdreiecken. Die rückwärtigen Gartenbereiche sollen nicht überbaut werden. Im Westen ragt die Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet bis auf 1 m an die öffentliche Grünfläche heran. Diese Grünfläche an der Mühlenstraße dient der Sicherung des Grabens sowie der Böschungsflächen. Durch den Abstand von 1 m zur öffentlichen Grünfläche wird ein ausreichender Abstand zum Graben und zur Böschungsfläche gewährleistet. Das Baufenster weist eine Tiefe von 15 m auf. Diese Baufenstertiefe ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Stellung der Gebäude, gewährleistet aber dennoch, dass sich die Gebäude zur Erschließungsstraße

orientieren und die Gartenbereiche von Bebauung freigehalten werden.

5.4.2 Mischgebiet (MI)

Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen drei Meter Abstand ein. Dies ergibt sich aus den freizuhaltenen Sichtdreiecken. Die Baufenster weisen eine Tiefe von 20 m auf. Typischerweise sind im Mischgebiet die Grundstücke größer als in einem Wohngebiet und integrieren gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen auf dem gleichen Grundstück. Die Baufenstertiefe von 20 m ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Stellung der Gebäude, gewährleistet aber dennoch, dass sich die Gebäude zur Erschließungsstraße orientieren und die Gartenbereiche von Bebauung freigehalten werden. Im nordöstlichen Teilbereich des Mischgebietes weist das Baufenster aufgrund des Verlaufs der Erschließungsstraße eine abweichende Tiefe auf. Die größere Tiefe von 29 m wird gewählt, da hier im Übergang zu den gewerblichen Flächen auch größeren Baukörper ermöglicht werden sollen.

5.4.3 Gewerbegebiete (GE 2 und GE 3)

Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen drei Meter Abstand ein. Im Übergang zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll ein Abstand von fünf Metern festgesetzt werden, der vollständig von Bebauung freigehalten werden soll. Der Abstand soll in den Bereichen der privaten Grünflächen auf 1,00 m reduziert werden. Ein größerer Abstand würde die nutzbare Baufläche des Gebietes in erheblichem Maße beschränken. Durch den Abstand von 1 m zu der privaten Grünfläche wird ein ausreichender Abstand gewährleistet und gleichzeitig eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung des Gewerbegebietes ermöglicht. Die geplanten Bepflanzungen benötigen einen Mindestabstand zu den Gebäudefassaden. Dieser ist bei dem geplanten Abstand von 1 m gegeben. Die Baufenster in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind großzügig dimensioniert, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Stellung baulicher Anlagen zu gewährleisten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im nördlichen Bereich des GE 3 ein eingetragenes Bodendenkmal vorhanden ist, wodurch sich Einschränkungen bei Bodeneingriffen ergeben, sollen die Baufenster großzügig dimensioniert werden.

5.4.4 Gewerbegebiet (GE 1) und Sondergebiete für den Einzelhandel (SO 1 und SO 2)

Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen drei Meter Abstand ein. Dies ergibt sich aus den freizuhaltenen Sichtdreiecken. Das Baufenster im Gewerbegebiet GE 1 sowie in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist sehr großzügig dimensioniert, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Stellung baulicher Anlagen zu gewährleisten.

5.4.5 Sondergebiet (SO „Vereinsheim“)

Die Baugrenzen schaffen im vorderen Grundstücksbereich die notwendige Flexibilität für die geplante Erweiterung des Vereinsheims unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und der mindestens erforderlichen Grenzabstände. Der stärker durchgrünte hintere Grundstücksbereich wird von der Bebaubarkeit ausgenommen.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf für Wohnzwecke genutzten Grundstücken im WA und MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

„Es sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.“

Das verkehrstechnische Gutachten geht von einem MIV-Anteil von 80 Prozent aus¹². Diese Annahme wird trotz der Existenz von zwei Buslinien getroffen. Da der ruhende Verkehr nahezu ausschließlich auf privaten Flächen

¹² Vgl. Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH: Untersuchung der Anbindung eines Gewerbegebiets an die L 12 in Langerwehe, 2015: S. 18

untergebracht werden soll, werden mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit als notwendig angesetzt.

„Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

Da die rückwärtigen Gartenbereiche der Erholung dienen und von größeren baulichen Anlagen freigehalten werden sollen, soll die Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden.

„Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.“

Aus Gründen der Einsehbarkeit und der Einheitlichkeit, ist bei Garagen ein Abstand von 5,0 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper einzuhalten.

5.6 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

„Im WA sind maximal drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.“

Das Gebiet stellt den nördlichen Abschluss der neu zu bebauenden Flächen dar und schließt an den überwiegend durch wenige Wohneinheiten geprägten Bestand westlich des Mühlenwegs an. Die Anzahl der Wohneinheiten soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung auf maximal drei Wohneinheiten begrenzt werden.

„Im MI sind maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig.“

Im Übergang zwischen dem allgemeinem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet kann durch Gebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten eine Abstufung zwischen dem lockerer bebauten Wohngebiet mit drei Wohneinheiten pro Wohngebäude und dem dichter bebaubaren Gewerbegebiet erreicht werden.

5.7 Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

„Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Der Bereich der Hochspannungsfreileitung inklusive eines 2 x 16 m breiten Schutzstreifens ist von Bebauung frei zu halten.“

Diese Festsetzung stellt einerseits die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungsarbeiten dauerhaft sicher, andererseits wird ein ausreichender Abstand zur Leitung zum Schutz gewährleistet.

„Innerhalb des Plangebietes verläuft eine unterirdische Wasserleitung. Der Bereich der unterirdischen Wasserleitung inklusive eines 2 x 1,5 m breiten Schutzstreifens ist von Bebauung frei zu halten.“

Diese Festsetzung stellt einerseits die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungsarbeiten dauerhaft sicher, andererseits wird ein ausreichender Abstand zur Leitung zum Schutz gewährleistet.

5.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Plangebiets ist über die bestehenden Verkehrswege gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über den Ausbau bestehender Feldwege. Hierzu werden teilweise Flächen der angrenzenden Grundstücke in Anspruch genommen.

Die Haupteerschließung des neuen Gewerbegebietes soll über eine auszubauende Straße von der Hauptstraße aus, gegenüber der Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes, erfolgen. Die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen werden zudem vom Mühlenweg aus erschlossen. Von der L 12 aus erfolgt eine weitere Zufahrt im Einrichtungsverkehr über eine neue kommunale Straße, die einen Ausbau des ehemaligen Feldwegs „Am Steinchen“ darstellt und an die Jakob-Schmitz-Straße anschließt. Die innere Erschließung erfolgt für den östlichen gewerblichen Teil durch die Planstraße A, sowie die ausgebaute Straße „Am Steinchen“. Der Bereich des Misch- und Wohngebiets im westlichen Teil wird über den bestehenden Mühlenweg und eine ringförmige Erschließungsstraße erschlossen. Die Erschließung des Innenbereichs des hierdurch entstehenden Blocks erfolgt durch einen Weg, der durch einen reduzierten Querschnitt, ausschließlich diese Erschließungsfunktion erfüllen soll. In die geplanten Gewerbegebiete wird es zwei Sticherschließungen geben. Die öffentliche Sticherschließung wird im östlichen Teilbereich (GE 3) lediglich eine Länge von 35 m aufweisen, um die gewerbliche

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGEBIET „AM STEINCHEN“

Baufläche nicht unnötig zu zerschneiden. Dadurch wird die größtmögliche Nutzbarkeit der nördlich im GE 3 gelegenen Fläche, die ohnehin aufgrund des Bodendenkmals eingeschränkt ist, gewährleistet. Eine private Erschließung innerhalb der gewerblichen Baufläche ist realisierbar.

Die verkehrstechnische Machbarkeit der Anbindung wurde in einem Verkehrsgutachten untersucht und nachgewiesen¹³. In dem Verkehrsgutachten wird neben der vorliegenden Planung auch die geplante Anbindung des Balduindreieck (Bebauungsplan E 8) und eines geplanten Gewerbegebietes an der L 12 n nördlich des Plangebiets berücksichtigt. Daneben werden Aussagen zur geplanten Anbindung der L 12 n an die L 12 getroffen. Heute ist der Knotenpunkt als Kreuzung ausgebaut. In den Planfeststellungsunterlagen soll diese Anbindung über einen Kreisverkehr nordöstlich des Plangebiets an der B 264 erfolgen.

Die Anbindung der Planstraße A an die Hauptstraße (Kreuzung mit der Straße „Im Gewerbegebiet“) kann ohne Regelung einer Lichtsignalanlage (LSA) umgesetzt werden. Die Anbindung über einen Kreisverkehr ist hier vorgesehen. Die Kreuzung der L 12 mit der Hauptstraße ist im Bebauungsplan E 8 als Kreisverkehr festgesetzt worden. Diese Lösung ist verkehrstechnisch auch nach Realisierung des hier geplanten Gebiets möglich. Die Anbindung der Straße „Am Steinchen“ an die L 12 erfordert keine Signalisierung, da hier der Verkehr nur abfließt. Alle übrigen Anbindungen funktionieren unverändert.

Das Plangebiet ist bereits an den ÖPNV angebunden. Auf der Hauptstraße befindet sich auf Höhe des bestehenden Aldi-Marktes eine Bushaltestelle, die das Plangebiet gesamtgemeindlich anbindet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Bushaltestelle voraussichtlich verlegt.

Die Hauptstraße ist bislang für Fußgänger und Radfahrer wenig attraktiv. Deshalb soll im Zuge der Erweiterung der Siedlungsflächen eine alternative Route für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut werden. Diese soll entlang der Achse der Jakob-Schmitz-Straße/ Am Steinchen in das neue Gebiet hinein geführt werden.

Das Sondergebiet „Vereinsheim“ ist bereits über den Mühlenweg erschlossen.

5.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB); hier: Abwasserbeseitigung

Die neu beplanten Flächen sollen größtenteils an eine zentrale Rückhalteanlage angeschlossen werden. Hierfür wird die Fläche am Mühlenweg gewählt, die aufgrund der Topographie die beste Eignung hierfür vermuten lässt. Die Einleitung soll in den Mühlenteich erfolgen. Die Kapazität des Beckens wurde bezogen auf ein 100-jähriges Niederschlagsereignis bemessen. Details können dem Anhang des Bebauungsplanes entnommen werden. Der skizzierte Umgang mit dem Niederschlagswasser ist mit der unteren Wasserbehörde vorabgestimmt.

Die Planung für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde) anzuzeigen.

Diese Fläche für die Rückhalteanlage wird als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

5.10 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB); hier: Elektrizität

Das Umspannwerk und die Trafostationen, die dem Windpark in Düren-Echtz dient, sollen aufgrund des räumlichen Zusammenhangs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Diese werden als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

5.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der Mühlenstraße verläuft ein Graben. Dieser stellt kein Fließgewässer dar. Teilweise soll der Graben jedoch als Einleitstelle genutzt werden. Um diesen sowie die Böschungsflächen abzusichern, wird hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

¹³ Geiger und Hamburgier 2015: Verkehrstechnische Gutachten – Untersuchung der Anbindung eines Gewerbegebietes an die L 12 in Langerwehe

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGBEIT „AM STEINCHEN“

Zwischen der Bundesstraße 264 und den Gewerbeflächen sollen zur Eingrünung des Ortsrands in einem Streifen überwiegend private Grünflächen festgesetzt werden. Diese Grünflächen sind 20 m breit und überwiegend in privatem Eigentum. Z.T. sind diese identisch mit dem Schutzstreifen der im nördlichen Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung oder der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG. Zur Art der Anpflanzung siehe Nr. 5.14 dieser Begründung.

5.12 Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Beurteilung der Schallauswirkungen der Verkehre sowie des Gewerbelärms wurde ein Schallgutachten gefertigt und im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben¹⁴. In diesem Gutachten wurden neben den vorhandenen auch die geplanten Immissionsquellen berücksichtigt.

5.12.1 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Hinsichtlich der Beurteilung der Geräusche des Gewerbelärms wurden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, unter anderem auch die Windenergieanlagen in Düren-Echtz, berücksichtigt. Weiterhin wurde die Berechnung in der Art vorgenommen, dass die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschritten werden, um ausreichend Kapazitäten für die geplanten Gewerbegebiete nordöstlich der Fläche zu reservieren. Die maßgeblichen Immissionspunkte liegen für die Betrachtung in den vorhandenen und geplanten allgemeinen Wohngebieten (IP 2, IP 3, IP 7), in den geplanten Mischgebieten (IP 4, IP 5, IP 6) sowie an den Betriebsleiterwohnungen im bestehenden Gewerbegebiet (IP 1). Um die Richtwerte an allen IP um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten, wird Folgendes festgesetzt:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.“

Teilfläche	LEK, T in dB(A)/m ²	LEK, N in dB(A)/m ²
SO 1	60	45
SO 2	56	41
GE 1	60	45
GE 2-1	51	36
GE 2-2	55	40
GE 2-3	55	40
GE 3	58	43

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - B erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente LEK, Zus :

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, Zus in dB(A)	
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
A	10	10
B	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Ab-

¹⁴ vgl. Graner + Partner Ingenieure Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“, Langerwehe 2016

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBE GEBIET „AM STEINCHEN“

schnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EK} durch $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$ zu ersetzen ist.“

5.12.2 Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Neben den Auswirkungen des Gewerbelärms sind auch die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms zu beurteilen. Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung sind die Verkehrsdaten aus dem Verkehrsgutachten.

Die gutachterliche Prüfung hat ergeben, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 über eine effiziente Abschirmung durch aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Abstände zu den als Lärmquellen maßgeblichen öffentlichen Straßen (Hauptstraße, Knotstraße/L12n und B 264) kaum möglich ist. Die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) um ≤ 4 dB tags und um ≤ 6 dB nachts überschritten werden. Innerhalb der Mischgebietsflächen werden die Orientierungswerte tagsüber um ca. 1dB und nachts um bis zu 3 dB überschritten. Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte teilweise, im Nahbereich der B264 um ca. 6 dB, überschritten.¹⁵

Im Unterschied zu Grenzwerten sind Orientierungswerte grundsätzlich der Abwägung zugänglich. Die Vorbelastung durch den Straßenverkehr und der fehlenden Möglichkeiten für aktiven Schallschutz zu sorgen sind wichtige Aspekte auf die die Planung reagiert.

Durch bauliche Maßnahmen (passiver Schallschutz) für schutzbedürftige Räume lassen sich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herstellen. Die Lärmpegelbereiche I und V - VII sind zwar Bestandteil auf der DIN 4109 beruhenden textlich festgesetzten Tabelle, jedoch nicht zeichnerisch dargestellt, da diese innerhalb des Plangebiets ohne Relevanz sind.

Aus der Betrachtung des Verkehrslärms und den festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben sich folgende Festsetzungen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109:

„In Abhängigkeit vom Außenlärm werden für die Festlegung von Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen Pegelbereiche I – VII (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) festgesetzt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf. $R'_{w, res.}$ = resultierende Schalldämmung vorliegender Bezugsflächen):

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res.}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

¹⁵ vgl. Graner + Partner Ingenieure Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“, Langerwehe 2016: S. 16 f.

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBE GEBIET „AM STEINCHEN“

4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach vorstehender Tabelle in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$:

Spalte/ Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$1 \quad S_{(W-F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3
$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteiles eines Aufenthaltsraumes in m ² , bezogen auf Wand + Fenster										
S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m ² .										

Hinweise:

Die v. g. Anforderungen gelten auch für Decken und Dächer nach außen.

Vorgenannte Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Außenlärm gelten grundsätzlich nur für schutzbedürftige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.“

5.13 Maßnahmen und Flächen zum Schutz der Natur, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist aufgrund seiner Topografie nicht besonders gut für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geeignet. Während die GE 1 und GE 3 auf einer ebenen Fläche liegen, fällt das GE 2 bereits nach Westen hin leicht ab. Im Bereich der hier zum Ausgleich festgesetzten Fläche fällt das Gelände noch stärker von ca. 138 m ü NN auf ca. 128 m ü NN ab. Da Gewerbebetriebe meist ebene Flächen benötigen, wären diese hier nur unter erhöhtem Aufwand umsetzbar.

Gleichzeitig muss für die Wohn-, Misch-, Sonderbau- und gewerblichen Flächen innerhalb des Plangebietes ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden. Dieser soll insbesondere auch innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Für die Umsetzung des Ausgleichs bieten sich die vorliegenden Flächen an, da sie den Abschluss des Gebietes nach Norden darstellen und im Anschluss an die B 264 weitere Freiflächen vorliegen. Weiterhin grenzt das Gebiet an die Flächen des Regenrückhaltebeckens an, das ebenfalls grün gestaltet werden soll.

„Im Bereich FB 3 ist eine Streuobstwiese mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt, 8/10) gemäß Pflanzliste A im Abstand von 13 m, somit je 169 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bezeichnete Fläche ist mittels geeigneter Gras-Kräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als Wildwiese herzustellen und zu pflegen (Vier mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen).“

5.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die privaten Grünflächen sind durch die überlagernden Festsetzungen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) überlagert.

„Im Bereich FB 1 sind unter Beachtung der Grenzabstände NRW gemäß Pflanzliste B und C freiwachsende Hecken und Strauchgruppen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 2,0 x 2,0 m, Pflanzgröße mind. Sol. 3 x v., m. B. 60-100 cm, wobei jeweils eine Gruppe aus 3-5 Exemplaren gebildet werden soll. Je vollendete 80 m² ist ein Heister 3 x v., m. B., 175-200 cm bzw. Hochstamm 3 x v., m. B 16-18 cm zu integrieren.“

Diese Anpflanzung dient der Eingrünung des Siedlungsrandes im Bereich der Ortseinfahrt. Neben einer gestalterischen wird auch eine ökologische Funktion erfüllt.

„Im Bereich FB 2 ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten und mit einer Raseneinsaat oder mit Bodendeckern (ca. 5 St/ m²) gemäß Pflanzliste D zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.“

Bestehende Bepflanzungen sollen erhalten bleiben. Da diese Fläche im Bereich des Bodendenkmals DN 219 liegt, sollen sich neue Bepflanzungen auf Raseneinsaat oder Bodendecker beschränken, da andere Bepflanzungen dem Bodendenkmal Schäden durch Wurzelwerk zufügen könnten. Diese Anpflanzung dient der Eingrünung des Siedlungsrandes. Neben einer gestalterischen wird auch eine ökologische Funktion erfüllt.

5.15 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

„Im WA und MI sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zulässig.“

Die Einfriedungen sollen aus gestalterischen Gründen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

„Im SO 1 und SO 2 sowie in den GE1-GE3 sind Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusetzen. Der Bereich, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung liegt und nicht für Zufahrten benötigt wird, ist mit heimischen Sträuchern (Pflanzliste A) und Rankpflanzen (Pflanzliste E) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Wandlänge mindestens eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität 4 – 6 Triebe, mit Topfballen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.“

Falls Einfriedungen in den SO 1 und SO 2 sowie in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 errichtet werden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind diese von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusetzen und der Zwischenraum ist aus gestalterischen Gründen zu bepflanzen.

„Garagen im WA und im MI, die mit dem Hauptbaukörper baulich verbunden sind, sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.“

Sofern Garagen errichtet werden, sind diese bei baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper aus Gestaltungsgründen im gleichen Fassadenmaterial auszuführen. Diese Festsetzung beschränkt sich nur auf das Wohn- und Mischgebiet.

5.16 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsreich, erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

5.17 Hinweise

In den Bebauungsplan werden einige Hinweise aufgenommen, die auf die Besonderheiten, welche bei der Bebauung des Plangebietes zu berücksichtigen sind, hinweisen.

5.17.1 Immissionsschutz

„Im Rahmen der späteren Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe ist deren Zulässigkeit gem. den Bedingungen der textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz grundsätzlich durch staatlich anerkannte Sachverständige nachzuweisen.“

5.17.2 Erdbebengefährdung

„Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 3 mit geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.“

5.17.3 Ingenieurgeologie

„Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“

5.17.4 Baugrundverhältnisse

„Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen zu beachten.“

5.17.5 Grundwasserverhältnisse

„Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

5.17.6 Grundwasserabsenkungen und bergbauliche Sumpfungsmaßnahmen

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzenpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Bei den Planungen

sollte folgendes bereits Berücksichtigung finden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.“

5.17.7 Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

„Bepflanzungen: Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen. Anpflanzungen im Abstand von 15 m zu den Masten sind unzulässig. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Bauvorhaben: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“

5.17.8 Bergbautätigkeit

„Das Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle, Eisenerz, Blei und Galmei verliehenen Bergwerksfeld "Gute Hoffnung", sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Zukunft-Erweiterung".

Eigentümer des Bergwerksfeldes "Gute Hoffnung" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümer des Bergwerksfeldes "Zukunft-Erweiterung" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten ist der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt.“

5.17.9 Bodendenkmal DN 219

„Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Bodendenkmal DN 219. Gemäß den Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 22.05.2014 und 17.04.2015 wurden die exakten Grenzen des als Bodendenkmal erfassten fränkischen Gräberfeldes bisher nicht ermittelt. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine archäologische Untersuchung zur Konkretisierung der Grenzen des Bodendenkmals vorgenommen. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung, wurde die Grenze des eingetragenen Bodendenkmals in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland angepasst.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist bei Planungen, die das nachrichtlich übernommene Bodendenkmal DN 219 betreffen, durch die Bauordnungsbehörde zu beteiligen. Die Bestimmungen nach §§ 7, 8, 9 DSchG NW sind zu beachten. Gemäß der Stellungnahme des LVR –Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 22.05.2014, stehen Gründe des Denkmalschutzes einem Eingriff im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals unter folgenden Voraussetzungen nicht entgegen:

- Eingriffe im Bereich des Bodendenkmals müssen sich auf max. 0,4 m unter der natürlichen Geländeoberfläche beschränken.
- Der Bodenabtrag hat durch Abziehen des Oberbodens mittels eines Kettenbaggers mit Böschungslöffel zu erfolgen.

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGEBIET „AM STEINCHEN“

- Vor einer Befahrung nach dem Bodenabtrag hat die Fläche mit Sand oder einem anderen geeigneten Schüttmaterial um 50 cm überdeckt zu sein.“

In einem Teilbereich des GE 3 befindet sich das Bodendenkmal DN 219. Die ersten 0,4 m der natürlichen Geländeoberfläche sind bereits durch landwirtschaftliche Nutzung (Pflughorizont) zerstört. Eine Überbauung ist hier möglich, da die Erhaltung der Substanz des Bodendenkmals so auf Dauer dauerhaft gewährleistet ist.

Da die Ausdehnung und die tatsächlichen Grenzen des Bodendenkmals bisher nicht bekannt waren, wurde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Untersuchung durchgeführt¹⁶. Ziel dieser Untersuchung war die Überprüfung, ob das Bodendenkmal eine über den bereits als Denkmal eingetragenen Bereich hinausgehende Ausdehnung aufweist. Im Zeitraum vom 12.01.2016 bis zum 20.02.2016 führte die Firma ARCHBAU eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch. Hierzu wurde ein Sondageprogramm aus zwei Schritten vereinbart. Im ersten Schritt wurden zwei Sondageschnitte mit einer Breite von 10 m durchgeführt. Diese Schnitte mit einer Länge von 86 m bzw. 106 m wurden unmittelbar an den Grenzen des eingetragenen Bodendenkmals durchgeführt, um die tatsächlichen Grenzen des Denkmals zu ermitteln. Das aufgedeckte Anstehende zeigte sich, bis auf drei Sondagegruben des Kampfmittelräumdienstes, als gänzlich ungestört und steril. Im Planum zeigten sich keinerlei archäologische Befunde oder Funde. Das Bodendenkmal muss sich demnach weiter in nordöstlicher Richtung befinden. Ein weiterer Sondageschnitt wurde nach Absprache mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland nördlich, innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals, sondiert. Auch dieser Sondageschnitt hatte eine Breite von ca. 10 m. Der Schnitt wurde von Osten nach Westen angelegt. Nach ca. 90 m wurde am nördlichen Rand eine Urnenbestattung aufgedeckt. Daraufhin wurde mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vereinbart, keine weitere Fläche mehr aufzuziehen. Die im Grabkontext aufgefundene Keramik konnte in die römische Kaiserzeit datiert werden. Hinweise auf vorgeschichtliche oder merowingische Bestattungen konnten indes nicht dokumentiert werden, allerdings ist eine epochenübergreifende Belegung von Begräbnisplätzen nicht ungewöhnlich. Zum Schutz des eingetragenen Bodendenkmals wird folglich die oben genannte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung, wurden die Grenzen des eingetragenen Bodendenkmals in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland angepasst.

5.17.10 Werbeanlagen

„In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG und § 9 FStrG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundes- oder Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Schaufenster sind ebenfalls zur Bundes-/ Landesstraße hin abzuschirmen; den Verkehrsteilnehmer ablenkende Gestaltungen sind nicht hinnehmbar. Die Außenfassaden sind so zu gestalten, dass keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Bundes-/Landesstraße entsteht. Innerhalb der 40,0 m Anbaubeschränkungszone ist die Fassadengestaltung so zu wählen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 264/ L 12 nicht gefährdet werden.“

5.17.11 Telekommunikationslinien

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“

¹⁶ Archbau, Archäologische Ausgrabungen, Prospektion und Baudokumentation: Abschlussbericht der Sachverhaltsermittlung in Langerwehe auf dem Areal des Bebauungsplans E 10 „Am Steinchen“, Januar 2016

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGEBIET „AM STEINCHEN“

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.“

5.17.12 Ausgleich

„Der Ausgleich erfolgt auf externen Flächen der Gemeinde Langerwehe. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Ersatzmaßnahmen auf den Flächen bzw. Teilflächen folgender Grundstücke

- 1.) Gemarkung Langerwehe, Flur 21, Flurstück 599,*
- 2.) Gemarkung Langerwehe, Flur 20, Flurstück 1/1 tlw. (Teilfläche im Plan im Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplans rot umrandet)*

in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der ersten Baumaßnahme im Plangebiet vollständig und abschließend durchzuführen.

Im Einzelnen sind

Zu 1.) auf einer 5.043 qm großen Fläche insgesamt 630 Gehölzpflanzungen, 27 Hochstamm-Obstbäume sowie 932 qm Sukzessionsfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten;

Zu 2.) auf einer 7.500 qm großen Fläche insgesamt 933 Gehölzpflanzungen, 40 Hochstamm-Obstbäume sowie 1.350 qm Sukzessionsfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Der dauerhafte Bestand von allen Maßnahmen sowie ihre funktionsgerechte Entwicklung werden seitens der Gemeinde sichergestellt. Bei Ausfall des Pflanzgutes wird für eine ausreichende Ersatzpflanzung gesorgt.

Der Aufwertungsfaktor liegt bei 4 Punkten/ m². Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren abgestimmt“.

5.17.13 Einsichtnahme von Vorschriften

„Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Langerwehe zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.“

5.18 Anhang

Langerweher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
Apotheken
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
Zentrenrelevante Sortimente
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
Telekommunikationsgeräte
Geräte der Unterhaltungselektronik
Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie

Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren
Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte o h n e Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
Musikinstrumente und Musikalien
Bücher
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
bespielte Ton- und Bildträger
Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe o h n e Sportgroßgeräte, Campingartikel)
Spielwaren, Bastelartikel
Bekleidung
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
medizinische und orthopädische Artikel
Parfümerieartikel
Schnittblumen
Uhren und Schmuck
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
Tapeten und Bodenbeläge
Teppiche
Elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)

Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Sportgroßgeräte, Campingartikel und Campingmöbel
Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Pflanzliste A

Einheimische Obstbäume			
Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen etc.
Weißer Klarapfel	Clapps Liebling	Kassins Frühe	Bühler Frühzwetsche
James Grieve	Williams Christbirne	Große schwarze Knorpelkirsche	Hauszwetsche
Apfel aus Cronsels	Conference	Hedelfinger Riesenkirsche	Nancymirabelle
Geheimrat Oldenburg	Gute Luise	Große Prinzessinkirsche	Große grüne Reneclode
Dülmener Rosenapfel	Gellerts Butterbirne	Büttners Rote Knorpelkirsche	
Jakob Lebel	Vereins-Dechantsbirn	Schneiders Späte Knorpelkirsche	
Goldparmäne	Alexander Lucas		
Rote Sternrenette	Köstliche von Charneux		
Zuccalmaglios Renette	Pastorenbirne		
Grüner Boskoop	Madame Verté		

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBE GEBIET „AM STEINCHEN“

Roter Boskoop			
Landsberger Renette			
Ontario			
Rheinischer Winterrambour			
Kaiser Wilhelm			
Rheinischer Bohnapfel			
Rheinische Schafsnase			
Gravensteiner			
Roter Bellefleur			
Freiherr von Berlepsch			
Ingrid Marie			

Hochstamm, 3-4 x verpfl., m.B., Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste B

Sträucher	
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rainweide	Ligustrum vulgare
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogynajoxyacantha
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Sol. 3 x v., m. B. 60-100 cm

Pflanzliste C

Laubbäume II. Ordnung bzw. Heister	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus angustifolia
kleinblättrige Winterlinde	Tilia cordata 'Rancho'

Hochstamm 3 x v., m. B. STU 16-18 cm bzw. Heister 3 x v., m. B., 175-200 cm

Pflanzliste D

Bodendecker	
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus
Dickmännchen oder Japanischer Ystander	Waldsteinia ternata
Fingerstrauch	Potentilla frutosa
Kriechmispel	Cotoneaster dammeri
Heckenkirsche	Lonicera

Tb, Höhe 20-30cm

Pflanzliste E

Rankpflanzen	
Efeu	Hedera helix
Brombeeren	Rubus fruticosus agg.
Heckenrose	Rosa canina agg.
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium

Rankpflanzen 2-3 x v mTb 90-100 cm

6 Auswirkungen der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist u.a., dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Umweltprüfung zum vorliegenden Bauleitplan gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB

als Bestandteil der Begründung des Bauleitplanes (Teil 2 der Begründung) führt.

7 Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird untersucht, in wie weit Umweltbelange tangiert sind. Es wird ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erstellt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und Vorschläge für geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden.

8 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ wurde am 15.03.2012 gefasst. Parallel wurde der Beschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langerwehe Gewerbegebiet „Am Steinchen“ im Parallelverfahren gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 30.05.2014. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und die Planung dahingehend angepasst.

In seiner Sitzung am 19.03.2015 hat der Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe die Offenlegung des Bebauungsplanes E 10 „Gewerbegebiet Am Steinchen“ sowie die Offenlegung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Gewerbegebietes Am Steinchen beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung und sonstigen Anlagen lagen in der Zeit vom 08.04.2015 bis 08.05.2015 bei der Gemeindeverwaltung Langerwehe zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Unterlagen konnten während dieses Zeitraums ebenfalls online eingesehen werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Aufgrund der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf noch einmal grundlegend geändert.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Bauleitplan erneut auszulegen bzw. sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Da es sich vorliegend nicht nur um geringfügige Änderungen handelt, soll eine uneingeschränkte erneute Beteiligung durchgeführt werden. Von den Möglichkeiten des § 4a Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BauGB wird vorliegend kein Gebrauch gemacht. Die Änderungen nach den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB betreffen sowohl den Entwurf des Bebauungsplans E 10 als auch den Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans. In seiner Sitzung am 03.12.2015 hat der Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe die erneute öffentliche Auslegung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Am Steinchen beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 15.12.2015 bis 22.01.2015. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Da die Änderung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erheblicher waren und insbesondere noch weitere Gutachten gefertigt werden mussten, konnte die erneute Offenlage des Bebauungsplanes E 10 in der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Planungsangelegenheiten am 03.12.2015 noch nicht gefasst werden. Die erneute Offenlage der 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes E 10 somit zeitlich vorgelagert. Die beiden Bauleitpläne können dennoch im Parallelverfahren aufgestellt werden, da die inhaltliche Parallelität weiterhin gewährleistet ist.

Gegenüber dem Stand aus der Offenlage wurden im Entwurf des Bebauungsplans E 10 zur erneuten Offenlage insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Plangebiet sind nur noch zwei Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter mit 1.700 m² VK und Getränkemarkt mit 800 m² VK) vorgesehen. Der nicht-großflächige Drogerie-

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGEBIET „AM STEINCHEN“

markt ist nicht mehr Bestandteil der Planung, da der Bedarf in Langerwehe vor dem Hintergrund des aktuell im Bau befindlichen Rossmann-Marktes nicht vorhanden ist.

- Die Allgemeinen Wohngebiete wurden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen deutlich reduziert. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass in Langerwehe insbesondere der Bedarf nach Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe besteht. Demgemäß wurden die Mischgebiete und Gewerbegebiete deutlich ausgeweitet. Entsprechend des höheren Flächenbedarfs von gewerblichen Nutzungen, werden die Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Nur noch ein Teilbereich des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden entsprechend des aktualisierten schalltechnischen Gutachtens angepasst.
- Aufgrund der geänderten Gebietsfestlegungen ändert sich der zulässige Eingriff. Die Grundflächenzahlen in Misch- und Gewerbegebieten sind höher als in den seinerzeit geplanten Allgemeinen Wohngebieten. Da der zulässige Eingriff vergrößert wurde, wird ebenso der erforderliche Ausgleich größer.
- Der Erschließungsstich im östlichen Teilbereich (GE 3) soll lediglich eine Länge von 35 m aufweisen, um die gewerbliche Baufläche nicht unnötig zu zerschneiden. Dadurch wird die größtmögliche Nutzbarkeit der nördlich im GE 3 gelegenen Fläche, die ohnehin aufgrund des Bodendenkmals eingeschränkt ist, gewährleistet. Eine private Erschließung innerhalb der gewerblichen Baufläche ist realisierbar.
- Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes wurde neu geordnet. Zwar sind hier weiterhin zwei Sondergebiete und ein Gewerbegebiet vorgesehen, allerdings wurden die Anordnung, die Dimensionierung und die Zweckbestimmung der Sondergebiete angepasst. Diese Anpassung ergibt sich insbesondere aus den Ergebnissen der aktualisierten Auswirkungsanalyse, welche Bestandteil der Planunterlagen ist.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde im Südosten geringfügig erweitert. Bisher grenzten der Bebauungsplan E 10 und der benachbarte Bebauungsplan E 8 nicht unmittelbar aneinander. Da jedoch der im Bebauungsplan E 10 vorgesehene Kreisverkehr in Zusammenhang mit dem im Bebauungsplan E 8 geplanten Kreisverkehr steht und beide Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang umgesetzt werden, wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans E 8 herangezogen.
- Im Bebauungsplan-Entwurf (Stand zur 1. Offenlage) waren aufgrund der worst-case Bewertung der Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) Maßnahmen für den Artenschutz vorgesehen. Die ASP I erfolgte bereits in einem frühen Planungsstadium. Die ASP I kam zu dem Ergebnis, dass für folgende Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG im Vorfeld nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann: Wachtel, Rebhuhn, Kiebitz, Feldlerche. Zudem kam die ASP I zu dem Ergebnis, dass der Feldhamster im Messtischblatt zwar nicht gelistet ist, die Ackerflächen jedoch ein potentielles Habitat darstellen. Als worst-case Bewertung wurden im Rahmen der ASP I durch den Artenschutzgutachter zunächst folgende Maßnahmen empfohlen:

M 1: Baufeldfreimachung zwischen September und Februar

C 1: Ersatzlebensräume für Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche und Kiebitz

Um eine zeit- und kostenintensive Umsetzung von ggf. rechtlich unnötigen Maßnahmen zu vermeiden und stattdessen zielgerichtete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abzuleiten, wurden nach der 1. Offenlage weiterführende Untersuchungen durchgeführt. Zum tatsächlichen Nachweis von Rebhuhn, Wachtel, Kiebitz, Feldlerche und Feldhamster wurden im Jahr 2015 insgesamt sechs Kartiergänge durchgeführt. Im Zuge der Kartierungen konnten keine planungsrelevanten Vogelarten oder der Feldhamster festgestellt werden. Vermeidungs-, Minderungs- oder CEF-Maßnahmen sind nach Aussage des Artenschutzgutachters vorliegend nicht notwendig. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG ist bei der Umsetzung des Vorhabens auszuschließen. Die im Rahmen der ASP I als worst-case Bewertung vorgeschlagenen Maßnahmen sind zur Vermeidung arten-

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. E 10 GEWERBEGEBIET „AM STEINCHEN“

schutzrechtlicher Verbotstatbestände nach Aussage der vertiefenden Prüfung (ASP II) nicht erforderlich. Die Hinweise zum Artenschutz wurden somit aus den Planunterlagen gestrichen.

- Gemäß der Stellungnahme des LVR wurden archäologische Untersuchungen zur genauen Abgrenzung des Bodendenkmals vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in die Planung eingeflossen.
- Zwischen den Gewerbegebieten GE3 und GE2-1 wurde der bestehende Wirtschaftsweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Zugänglichkeit der geplanten Ausgleichsfläche dauerhaft zu erhalten und die im Boden vorhandene Wasserleitung dauerhaft zu sichern. Nach Norden wird in Verlängerung des Wirtschaftsweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
- Diverse Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung eingegangen sind, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Sämtliche Gutachten wurden fortgeschrieben und an die aktualisierte Planung angepasst.
- Zudem wurden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen, die sich jedoch nicht inhaltlich auf den Entwurf des Bebauungsplans E 10 auswirken.

9 Verwendete Gutachten

- Archbau, Archäologische Ausgrabungen, Prospektion und Baudokumentation: Abschlussbericht der Sachverhaltsermittlung in Langerwehe auf dem Areal des Bebauungsplans E 10 „Am Steinchen“, Januar 2016
- BBE Handelsberatung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe, Köln 2010
- BBE Handelsberatung: Auswirkungenanalyse zur geplanten Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Baugebiet „Am Steinchen“ in der Gemeinde Langerwehe, Köln 2015
- Bezirksregierung Köln: Merkblatt der Bezirksregierung Köln: Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze, http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/organisation/abteilung03/dezernat_35/staedtebau/merkblatt_nahversorgung/index.html, zugegriffen am 22.05.2012
- Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeologie Dipl.-Geol. Michael Eckardt: Rahmenplanung Langerwehe Ost, Tankstellengelände, Aachen 2013
- Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeologie Dipl.-Geol. Michael Eckardt: Rahmenplanung Langerwehe Nord-Ost, Teil 2 Ergebnis der Bodenerkundung, Aachen 2014
- Graner + Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“, Langerwehe, Bergisch-Gladbach 2016
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH: Untersuchung der Anbindung eines Gewerbegebiets an die L 12 in Langerwehe unter zusätzlicher Berücksichtigung der Gewerbegebiete Balduin-Dreieck und RWE, Essen 2015
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH: Untersuchung der Anbindung eines Gewerbegebiets an die L 12 in Langerwehe unter zusätzlicher Berücksichtigung der Gewerbegebiete Balduin-Dreieck und RWE (hier: Nachtrag: Änderung der geplanten Nutzung des Gewerbegebiets E10 Am Steinchen), Essen 2016
- Büro Kreutz, 22.01.2015: B-Plan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“, Langerwehe - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Alsdorf 2015
- Büro Kreutz, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II, Kartierungsergebnisse, erstellt von Büro Kreutz v. 26.05.2015; Rebhuhn, Wachtel, Kiebitz, Feldlerche und Feldhamster, Alsdorf 2015