



# STADT ERKELENZ

Az.: 612602.01/14

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/14 »Neubau Sparkasse Kölner Straße« Erkelenz-Mitte

### Begründung

### Teil 2: Umweltbericht

---

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

**Norbert Post - Hartmut Welters**

Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37                      Hachenburger Straße 20

44135 Dortmund                    51105 Köln

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

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

E-Mail: [info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de)

[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>19</b>
1.1. Planungsanlass und Aufgabenstellung	
1.2. Kurzcharakteristik des Bebauungsplanes	
1.3. Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens	
<b>2. Rechtliche Rahmenbedingungen u. methodische Vorgehensweise</b>	<b>21</b>
2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen	
2.2. Methodische Vorgehensweise	
2.3. Alternativendiskussion	
<b>3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>
<b>4. Planerische Vorgaben</b>	<b>23</b>
4.1. Regionalplan	
4.2. Landschaftsplan	
4.3. Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	
4.4. Zusammenfassende Wertung	
<b>5. Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>25</b>
5.1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	
5.2. Vergleich der voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung und Unterbleiben der Planung	
5.3. Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	
<b>6. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen</b>	<b>32</b>
<b>7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
<b>8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen</b>	<b>33</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung**

Die Kreissparkasse Heinsberg beabsichtigt, ihr bisher mit einem bis zu zehngeschossigen Gebäude bebauten Grundstück neu zu bebauen. Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich markanten Lage im Geschäftszentrum der Stadt Erkelenz. Im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes im Plangebiet ist das Vorhaben nicht zulässig. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu bestimmen, wird daher der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

### **1.2 Kurzcharakteristik des Geltungsbereiches des B-Plans**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/14B (Plangebiet) befindet sich im Zentrum von Erkelenz-Mitte und umfasst in der Gemarkung Erkelenz, Flur 45, eine Fläche zwischen Tenholter Straße, Kölner Straße sowie Südpromenade. Das Plangebiet ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.500 qm.

Das Plangebiet ist heute im Wesentlichen durch das vorhandene Gebäude der Sparkasse geprägt. Dieses besteht aus einem städtebaulich markanten zehngeschossigen Gebäude, an das sich ein zweigeschossiger Gebäudeteil anschließt. Im Kreuzungsbereich von Kölner Straße und Tenholter Straße wird ein eingeschränkt öffentlich nutzbarer Platzraum (»Dr.-Eberle-Platz«) ausgebildet. Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich ein weiteres fünfgeschossiges Gebäude (mit zusätzlichen Staffelgeschoss) und ein zweigeschossiges Gebäude. Alle Gebäude im Plangebiet werden im Rahmen der Umsetzung der Planung rückgebaut werden.

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen dem Geschäftszentrum von Erkelenz-Mitte mit zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Büros und Verwaltungen sowie Stadträumen im Westen des Plangebietes, die durch eine verdichtete innerstädtische Wohnbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden gekennzeichnet sind.

Im Norden grenzen das Finanzamt, eine Gebäudezeile mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie der Bus-Verknüpfungspunkt »Kölner Tor« an. Im Osten befindet sich eine innenstadtypische Struktur mit Gebäuden, die durch Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie Büros und Wohnungen in den oberen Geschossen gekennzeichnet ist. Eine ähnliche Struktur schließt sich südöstlich an, wohingegen südwestlich wiederum die innerstädtische Wohnnutzung dominiert.

Das Plangebiet stellt zugleich den Untersuchungsraum dar.

### **1.3 Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 insbesondere die folgenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und damit auch potenzielle Inhalte des Umweltberichtes:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d.

## **2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise**

### **2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Nach § 2 Abs. BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen wurden.

Zu den Inhalten der Umweltprüfung und des Umweltberichtes ist in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a folgendes ausgeführt:

(1) Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen besteht aus

- einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- einer Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- einer Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

(2) Der Umweltprüfung sind weiter zugrunde zu legen:

- eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
- die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
- eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen,

- die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

## **2.2 Methodische Vorgehensweise**

Der Umweltbericht dokumentiert verfahrensbegleitend die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. hierzu BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Erkelenz. Damit wird aus der traditionell einem Verfahren vorgeschalteten Umweltverträglichkeitsstudie eine prozessbezogene bzw. -begleitende Umweltprüfung, die eine ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen soll.

Die methodische Vorgehensweise der Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den durch das BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a gesetzlich definierten Vorgaben zu den Inhalten und Arbeitsschritten wie sie in dem vorangegangenen Kap. 2.1 dargestellt sind. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der folgenden Arbeitsschritte dokumentiert (aus Gründen der Übersichtlichkeit sind an dieser Stelle nur die wichtigsten genannt):

- Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben
- Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation
- Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen
- Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Empfehlungen zum Monitoring.

In die Umweltprüfung integriert ist, dafür Rechnung zu tragen, dass die »Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz«, gemäß BauGB § 1a Anwendung finden. Dazu gehören

- die Bodenschutzklausel, wonach »mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll« und
- die Dokumentation der Maßnahmen zur Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die damit verbundene Festlegung ggf. erforderlich werdender Ausgleichsmaßnahmen.

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes gibt den Stand des derzeitigen Verfahrens und der bisherigen Untersuchungen wieder.

## **2.3 Alternativendiskussion**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen. Angesichts des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt keine anderweitige städtebauliche Variante in Frage, anderweitige Flächen stehen für das Vorhaben in der Kernstadt nicht zur Verfügung.

## **3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Sparkassenneubaus. Die planungsrechtlichen Inhalte beziehen sich vornehmlich auf die Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Erschließung sowie der Gewährleistung des Immissionsschutzes.

## **4. Planerische Vorgaben für den Untersuchungsraum**

### **4.1 Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) ausgewiesen.

### **4.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

### **4.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen**

#### *Flächennutzungsplan*

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz wird das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Gemäß dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Große Teile des Plangebietes sind von weiteren Kerngebiets-Darstellungen umgeben, lediglich westlich grenzen gemischte Bauflächen an.

#### *Bebauungsplan*

Die für den Neubau vorgesehenen Grundstücke zwischen Kölner Straße/Tenholter Straße/Dr.-Eberle-Platz liegen derzeit im Geltungsbereich

- des Bebauungsplanes Nr. I »Stadtkern«, rechtskräftig seit 03.12.1963, mit der Festsetzung Gemischte Nutzung, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 gemäß

- BauNVO 1962, max. zweigeschossige Bebauung, überbaubare Grundstücksfläche parallel der Kölner Straße in einer Tiefe von 10-13m
- der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I »Stadtkern«, rechtskräftig seit 05.12.1970, mit der Festsetzung Kerngebiet (MK), GRZ 1,0 und GFZ 2,4 gemäß BauNVO 1968, 10 Vollgeschosse als Höchstgrenze; nördliche Grundstücke 5 Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ 1,0 und GFZ 2,2 gemäß BauNVO 1968
  - der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I »Stadtkern«, rechtskräftig seit 27.10.1990, mit der Festsetzung gemäß §7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen allgemein zulässig, Spiel- und Automatenhallen, sowie Betriebe mit Sexdarbietungen unzulässig.
  - Das geplante Vorhaben liegt nach den geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften in einem Kerngebiet mit max. zehn- bzw. fünfgeschossiger Bebauung und ist nach den Vorschriften zu den Obergrenzen der Geschossflächenzahlen und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes I/14 sind die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne für das Plangebiet nicht mehr anzuwenden.

### **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der WSZ IIIb des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven/Erkelenz-Mennekrath. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven/Erkelenz-Mennekrath vom 1. September 1989 ist zu beachten. Der entsprechende Teil des Schutzgebietes wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

### **4.4 Zusammenfassende Wertung**

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Regionalplanung noch der Landschafts- bzw. Flächennutzungsplanung der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes sind die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht mehr anzuwenden.

## 5. Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### **Menschen**

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

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Freizeit- und Erholungsfunktion.

#### *Wohn- und Wohnumfeldfunktion*

In den angrenzenden Gebäuden im Norden, Osten und Süden sind vornehmlich in den oberen Geschossen Wohnungen vorzufinden. Westlich an das Plangebiet schließt sich entlang die Tenholter Straße ein Stadtraum an, der vornehmlich durch innerstädtisches Wohnen geprägt ist.

#### *Verkehrssituation*

Haupterschließungsstraße für das Plangebiet sind die Kölner Straße sowie die Tenholter Straße. Nördlich angrenzend liegt die Bushaltestelle »Kölner Tor«, die einen wichtigen Verknüpfungspunkt im Bus-Netz der Stadt Erkelenz darstellt.

#### *Erholungs- und Freizeitfunktion*

Freizeit und Erholung spielen in der heutigen Gesellschaft eine immer größere Rolle, sowohl zur Regeneration der Arbeitskraft als auch zum Stressabbau. Das Freizeitverhalten drückt sich sowohl im Wunsch nach Ruhe und Erholung, Natur- und Landschaftserleben als auch in sportlichen Aktivitäten aus. Das Plangebiet hat bedingt durch seine dichte Bebauung keine Bedeutung für Freizeit und Erholung.

#### *Auswirkungen Schutzgut Mensch*

*Die Nähe von Gewerbe und Wohnen beinhaltet grundsätzlich das Potenzial, nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion des Menschen zu erzeugen. Hierbei ist insbesondere auf mögliche Emissionen von Gewerbe-/Handelsbetrieben hinzuweisen. Darüber hinaus können auch bestimmte, in einem Kerngebiet zulässige Nutzungen nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion ausüben. Beispielhaft zu nennen sind hierbei Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten. Diese Betriebe können einen Trading-down-Prozess einleiten, der sich auch nachteilig auf die Umgebung auswirken kann.*

*Maßgebliche Lärmemissionen des Vorhabens ergeben sich durch die Nutzung der oberirdischen Stellplatzanlage, die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage, den Lkw-Lieferverkehr sowie technische Anlagen (Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage).*

*Unter der Voraussetzung, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.1 der Begründung), sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.*

### **Pflanzen und Tiere**

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

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion

zu berücksichtigen.

### *Potentielle natürliche Vegetation*

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

### *Biotope*

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

Bedingt durch die sehr dichte Bebauung weisen große Teile des Plangebietes eine fast vollständige Versiegelung auf. Nur einzelne Grundstücke am nordöstlichen Plangebietsrand weisen unversiegelte Flächen auf. Es existieren nur punktuell unversiegelte Flächen, die als Grünstreifen bzw. Pflanzbeete ausgebildet sind. Zusammenfassend betrachtet weist das Plangebiet wenige Gehölzbestände auf, Baumbestand kommt nicht vor. Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelung und der Strukturarmut eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu.

### *Geschützte Biotope nach § 62 LG*

Nach § 62 LG NW geschützte Biotope kommen innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vor.

### *Tiere*

Insgesamt betrachtet ist, bedingt durch die heutige Nutzung des Plangebietes (hoher Versiegelungsgrad, dichte Besiedlung, intensive Nutzung), zu vermuten, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten im wesentlichen um die typischen »Allerweltsarten« der städtischen Freiflächen handelt. Das Vorkommen gefährdeter Tierarten ist nicht zu erwarten. Die untergeordneten Grünstreifen können als Brutplatz und Nahrungshabitat der häufigen Vogelarten des Siedlungsbereiches wie Amsel, Kohlmeise, Haussperling, Blaumeise, Ringeltaube, Heckenbraunelle, Star und Grünfink dienen.

### *Streng geschützte Arten*

Die o. g. Vogelarten gehören nicht zu den streng geschützten Arten.

#### *Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere*

*Das Plangebiet hat im heutigen Zustand durch die bauliche Inanspruchnahme und den hohen Versiegelungsgrad nur eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Die Bebauungsplanfestsetzungen lassen zwar eine größere überbaubare Fläche als die bisherigen Festsetzungen zu, unabhängig davon wird sich der Grad der Versiegelung kaum verändern, da große Teile des Plangebietes – auch wenn nicht überbaubar – schon heute als Platzfläche vollständig versiegelt sind. Daher sind keine Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere festzustellen.*

#### **Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

#### *Naturräumliche Gliederung*

Der Untersuchungsraum gehört zur Erkelenzer Lößplatte, die einen Teil der Jülicher Börde darstellt. Die Erkelenzer Lößplatte ist durch sehr flachwellige bis streckenweise ebene Hauptterrassenflächen vorwiegend um 90 m üNN geprägt.

#### *Relief*

Das Gelände des Bebauungsplangebietes weist keine ausgeprägten Höhenunterschiede auf.

#### *Boden*

Bedingt durch die hohe Versiegelung in Folge der baulichen Inanspruchnahme ist eine starke anthropologische Überformung des natürlichen Bodens festzustellen.

#### *Altlasten/Altablagerungen*

Nach derzeitigem Stand gibt es im Plangebiet keine Altlasten/Altablagerungen.

#### *Auswirkungen Schutzgut Boden*

*In Folge der vorhandenen Bebauung und eines hohen Versiegelungsgrades sind die natürliche Bodenfunktion und der Wasserhaushalt im Plangebiet schon heute stark beeinträchtigt. In Folge der Planungen sind keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten.*

#### **Wasser**

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

Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

#### *Grundwasser*

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

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen. Ebenso ist das Plangebiet von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

#### *Wasserschutzgebiete*

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der WSZ IIIb Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven/Erkelenz-Mennekrath.

#### *Fließgewässer/Stillgewässer*

Innerhalb des Untersuchungsraumes kommen keine Gewässer vor.

#### *Auswirkungen Schutzgut Wasser*

*In Folge der Planung wird sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändern. Die Nutzungen im Plangebiet stellen keine Gefährdung des Wasserschutzgebietes dar. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.*

### **Klima und Luft**

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

Zu berücksichtigen sind:

- die Durchlüftungsfunktion
- die Luftreinigungsfunktion
- die Wärmeregulationsfunktion.

#### *Klima*

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

#### *Klimatope*

Entsprechend der Nutzungsstruktur ist das Plangebiet im Wesentlichen dem Gewerbeklima zuzuordnen, das durch einen hohen Versiegelungsgrad und einen geringen Vegetationsanteil gekennzeichnet ist. Zu den stadtklimatischen Auswirkungen zählen in der Regel eine hohe thermische Belastung und eine schlechte Belüftungssituation. Die wenigen versiegelten Flächen können kein eigenständiges Klimatop ausbilden.

#### *Luft*

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

#### *Auswirkungen Schutzgut Luft und Klima*

*Durch den heute schon vorhandenen hohen Versiegelungsgrad ist nicht damit zu rechnen, dass weitere Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Acker, Grünland, Brachen, Gebüsche) verloren gehen können. Daher sind für das Schutzgut Luft und Klima keine Auswirkungen zu erwarten.*

### **Orts- und Landschaftsbild**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Kernstadt, mit östlichem Teilgebiet innerhalb der gründerzeitlichen Straßenrandbebauung der Kölner Straße. Das Ortsbild im Plangebiet wird im Wesentlichen durch das Hochhaus der Sparkasse geprägt, das aufgrund seiner Höhenentwicklung als markanter Punkt die homogene Stadtsilhouette beeinflusst und die Gründerzeitbebauung unterbricht. Darüber hinaus prägt auch der »Dr-Eberle-Platz« das Ortsbild als prägnanter, eingeschränkt öffentlich nutzbarer Stadtraum. Das Schutzgut des Ortsbildes hat für das Plangebiet innerhalb der Kernstadt eine große Bedeutung.

Grundsätzlich beinhaltet auch die Bebauung/Nutzung in Kerngebiet das Potenzial, nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild auszuüben. Zu verweisen ist hierbei auf Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten. Darüber hinaus kann das Ortsbild auch durch Werbeanlagen nachteilig beeinflusst werden.

#### *Auswirkungen Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

*Infolge der Umsetzung der Planung ergibt sich die Beseitigung der vorhandenen, das Ortsbild auch im engeren Umfeld erheblich mitbestimmenden Gebäude einschließlich des Vorplatzes (»Dr.-Eberle-Platz«) in seinen heutigen Dimensionen, die durch eine zeitgemäße, qualitätsvolle Neubebauung mit Einfügung in den Baukontext ersetzt werden. Für das Hochhaus erfolgt eine denkmalpflegerische Dokumentation.*

*Um weitergehende nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, werden Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten, im Plangebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen planungsrechtlich gesteuert.*

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

Im Plangebiet befindet sich das Sparkassenhochhaus, für das am 20. April 2010 eine vorläufige Eintragung als Denkmal erfolgte. Außerdem befinden sich zwei weitere Bestandsgebäude im Plangebiet. Die Erlaubnis zur Beseitigung des Baudenkmals wurde am 19. Mai 2010, die Abbruchgenehmigung mit der Bedingung denkmalpflegerischer Dokumentation am 17. Juni 2010 erteilt.

Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus ein Abschnitt des Stadtgrabens (als Teil der mittelalterlichen Stadtbefestigung), der hier aus bisher ungeklärten Gründen nach Süden abknickt. Eine Beeinträchtigung bzw. Zerstörung dieser

Anlage durch den Bestandsbestand aus den 1960er bzw. 1970er Jahren, insbesondere durch die fast das gesamte Plangebiet umfassende Tiefgarage sowie angrenzende Kellergeschosse, kann nicht ausgeschlossen werden

*Auswirkungen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

*In Folge der Planung wird sich der Verlust aller im Plangebiet vorhandenen Gebäude sowie ggf. weiterer vorhandener baulicher Anlagen ergeben.*

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabensauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z. B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar

## **5.2 Vergleich der voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung und Unterbleiben der Planung**

Sofern die Planung unterbleibt, wird die bestehende Gebäudestruktur im Plangebiet gfs. erhalten bleiben. Räumliche Rahmenbedingungen, energetische Standards und der Brandschutz der bestehenden Gebäude entsprechen nicht heutigen Bedürfnissen, so dass eine tragfähige Nutzung der Gebäude langfristig nicht gewährleistet ist. Als worst-case können sich an einem bedeutsamen stadträumlichen Standort Leerstände ergeben, welche die Funktion des Zentrums erheblich schwächen könnte.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich die Chance, im Plangebiet ein zeitgemäßes Verwaltungsgebäude der Sparkasse zu errichten, welches einen neuen Identifikationspunkt im Zentrum von Erkelenz darstellt und neue Entwicklungsimpulse für diesen Stadtraum gibt. Der Neubau gewährleistet aktuelle energetische Standards und ein Raumkonzept, welches heutigen Anforderungen genügt, so dass eine langfristige Nutzung gegeben ist.

## **5.3 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich einer Reihe von Schutzgütern keine hohe Wertigkeit besitzt. Die vergleichsweise hohe Wertigkeit

des Ortsbildes wird durch die Planung berücksichtigt, das Schutzgut Kulturgüter wird im denkmalpflegerischen Verfahren berücksichtigt.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen**

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind die zu erwartenden Risiken und zu prognostizierenden Beeinträchtigungen bei der Entwicklung des Vorhabens soweit wie möglich zu minimieren. Der Vermeidung ist generell Vorrang vor dem Ausgleich einzuräumen. Beeinträchtigende Umweltwirkungen sollen bereits in der Planungsphase durch ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange vermieden bzw. gering gehalten werden.

Vor diesem Hintergrund werden potenziell die Wohnnutzung im Umfeld störende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im anschließenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, werden Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten, im Plangebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen planungsrechtlich gesteuert.

Für das Hochhaus erfolgt eine denkmalpflegerische Dokumentation. Zur Berücksichtigung der Belange des (Boden)Denkmalschutzes wird ein Hinweis auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW in den Bebauungsplan aufgenommen, der im Rahmen des Abrisses der Bestandsgebäude und der Neubebauung zu beachten ist

In Bezug auf mögliche Bodenbewegungen infolge des ehemaligen Steinkohlebergbaus sowie Änderungen der Grundwasserflurabstände infolge der Braunkohletagebaue wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### *Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung*

Beim Plangebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet, das im Sinne der Nachverdichtung weiter entwickelt werden soll. Unter diesen Rahmenbedingungen ist auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB zu verzichten.

## **7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall wird empfohlen, die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld vor Verkehrs- und Gewerbelärm auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch Messungen zu überprüfen. Diese Maßnahme ist eine Auflage der Baugenehmigung und von einem Sachverständigen vorzunehmen.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Sparkassenneubaus geschaffen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Für die einzelnen Schutzgüter sind durch das Vorhaben im Wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

### *Schutzgut Mensch*

Die Nähe von Gewerbe und Wohnen beinhaltet grundsätzlich das Potenzial, nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion des Menschen zu erzeugen. Hierbei ist insbesondere auf mögliche Emissionen von Gewerbe-/Handelsbetrieben hinzuweisen. Darüber hinaus können auch bestimmte, in einem Kerngebiet zulässige Nutzungen nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion ausüben. Beispielhaft zu nennen sind hierbei Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten. Diese Betriebe können einen Trading-down-Prozess einleiten, der sich auch nachteilig auf die Umgebung auswirken kann. Um dieses zu verhindern, werden entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Unter der Voraussetzung, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.1), sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### *Schutzgut Flora und Fauna*

Die Bebauungsplanfestsetzungen lassen zwar eine größere überbaubare Fläche als die bisherigen Festsetzungen zu. Unabhängig davon wird sich der Grad der Versiegelung kaum verändern, da große Teile des Plangebietes – auch wenn nicht überbaubar – schon heute als Platzfläche vollständig versiegelt sind. Daher sind keine Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere festzustellen.

### *Schutzgut Boden*

In Folge der vorhandenen Bebauung und eines hohen Versiegelungsgrades sind die natürliche Bodenfunktion und der Wasserhaushalt im Plangebiet schon heute stark beeinträchtigt. Durch die Planungen sind keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten.

### *Schutzgut Wasser*

In Folge der Planung wird sich der Versiegelungsgrad nicht verändern. Die Nutzungen im Plangebiet stellen keine Gefährdung des Wasserschutzgebietes dar. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. In Bezug auf mögliche Bodenbewegungen infolge des ehemaligen Steinkohlebergbaus sowie Änderungen der Grundwasserflurabstände infolge der Braunkohletagebaue wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### *Schutzgut Klima*

Durch den heute schon vorhandenen hohen Versiegelungsgrad ist nicht damit zu rechnen, dass weitere Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Acker, Grünland, Brachen, Gebüsche) verloren gehen können. Daher sind für das Schutzgut Luft und Klima keine Auswirkungen zu erwarten.

### *Schutzgut Ortsbild und Landschaftsbild*

Grundsätzlich beinhaltet auch die Bebauung/Nutzung in Kerngebiet das Potenzial, nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild auszuüben. Zu verweisen ist hierbei auf Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit

sexuellem Charakter anbieten. Diese Betriebe weisen in der Regel eine ortsbildabträgliche Gestaltung auf, die einen Trading-down-Prozess einleiten kann. Um entsprechende Prozesse zu unterbinden, werden diese Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Aus gleichem Grund erfolgen Regelungen zur Steuerung der Werbeanlagen im Plangebiet.

Infolge der Planung werden sich das Ortsbild im Plangebiet sowie die Stadtansicht durch den Rückbau des Hochhauses der Sparkasse und des »Dr.-Eberle-Platzes« in seiner heutigen Dimensionierung deutlich verändern. Die Neugestaltung mit Einfügung in den Bebauungskontext erfolgt durch eine zeitgemäße, qualitätsvolle Neubebauung.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

In Folge der Planung wird der gesamte Gebäudebestand im Plangebiet rückgebaut und durch eine zeitgemäße, qualitätsvolle Neubebauung ersetzt werden. Für das Hochhaus erfolgt eine denkmalpflegerische Dokumentation. Soweit sich die auf Karten des 19. Jahrhunderts verzeichnete mittelalterliche Stadtbefestigung (Stadtgraben) auf das Plangebiet erstreckt, kann eine Zerstörung durch den heute vorhandenen Bebauungsbestand nicht ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird ein Hinweis auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW in den Bebauungsplan aufgenommen, der im Rahmen des Abrisses der Bestandsgebäude und der Neubebauung zu beachten ist.