



STADT ERKELENZ

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark"(Volksbank), Erkelenz - Mitte

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2 :
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen
Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverord-
nung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungs-
beschlusses gültigen Fassung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO
NRW)
vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark" (Volksbank), Erkelenz - Mitte

Begründung

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Landschaftsplanung	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	4
2.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	4
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	5
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
4.1	Städtebauliche Konzeption	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung.	7
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	7
4.6	Verkehrsflächen	7
4.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
4.8	Baugestalterische Festsetzungen	8
5.	Verkehrerschließung	8
5.1	Äußere Erschließung	8
5.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	8
5.3	Fuß-/Radwege	8
5.4	Ruhender Verkehr	8
5.5	ÖPNV	8
6.	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Strom, Gas, Wasser	8
6.2	Telekommunikation	8
6.3	Abfallentsorgung	8
6.4	Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	8
7.	Umweltbelange/ Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	9
7.1	Immissionsschutz	9
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	9
7.3	Grundwassersituation/Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet	10
7.4	Bodenschutz	10
7.5	Bodenbelastungen/Altlasten	10
7.6	Kampfmittelfunde	10
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
9.	Kennzeichnung von Flächen	11
10.	Nachrichtliche Übernahmen	11
11.	Hinweise	11
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	11
12.1	Bodenordnung	11
12.2	Entschädigung	11
12.3	Erschließung	11
12.4	Ver- und Entsorgung	11
12.5	Ausgleichsmaßnahmen	11
13.	Kosten	11
14.	Anlagen	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Stadtzentrums der Ortslage Erkelenz, gegenüber dem Bahnhof am Konrad-Adenauer-Platz und hat eine Größe von 0,11 ha. Der räumliche Geltungsbereich deckt die Flurstücke 62, 159 und Teile des Flurstücks 205, Flur 50, Gemarkung Erkelenz ab.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich ASB dargestellt.

2.2 Landschaftsplanung

Das Gebiet wird nicht durch einen Landschaftsplan erfasst.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 02.09.2001) wird das Plangebiet als Verkehrsfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan räumlich abgegrenzten Siedlungsschwerpunktes (SSP).

Das Plangebiet liegt zum großen Teil innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, (Rechtskraft 01.04.2010).

Die zuvor geltenden Bebauungspläne 2. und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern" wurden durch den Bebauungsplan Nr. I/9 "Kölner Straße – Stadtpark" Erkelenz-Mitte, in den überbaubaren Bereichen außer Kraft gesetzt. Lediglich für den Bereich der Verkehrsflächen, sind die 2. und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern" noch in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, setzt für die Flurstücke 62 und 159 der Flur 50, Gemarkung Erkelenz ein Kerngebiet (MK) mit einer zulässigen Geschosshöhe (Z) von mind. 4, maximal 5 Geschossen fest, bei einer geschlossenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 1,0 sowie einer Geschossflächenzahl von 3,0. Die maximale Traufhöhe liegt bei 14,5 m, die maximale Firsthöhe bei 16,5 m.

Die Flächen des Flurstücks 205, welche durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Straße - Stadtpark“ (Volksbank), Erkelenz-Mitte, überplant werden, sind derzeit durch die 2. und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern", Erkelenz – Mitte als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Bestand im Bereich der Verkehrsflächenfestsetzungen der 2. und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern", Erkelenz – Mitte, entspricht nicht den Planinhalten, so dass im Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Straße - Stadtpark“ (Volksbank), Erkelenz-Mitte, diese beiden Änderungen aufgehoben werden. Deren Festsetzungen sind nach genauer Prüfung als obsolet anzusehen.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Ab Mitte der 70er Jahre wurde für die gesamte Innenstadt eine städtebauliche Innenstadtplanung (Rahmenplanung / Bebauungsplan-Vorentwurf für den Stadtkern) erstellt. Grundlage dazu war eine umfassende Bestandsaufnahme und Stadtbildanalyse.

In der Folge wurden bis in die 90er Jahre aus der Innenstadtplanung einige Bebauungspläne entwickelt und im Verfahren durchgeführt. Neben der Entflechtung der Verkehrsführung und Neugestaltung der Verkehrsflächen im Stadtkern war es Ziel die Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktion der Kernstadt unter Berücksichtigung der Wohnfunktion zu stärken, und die vorhandenen Versorgungseinrichtungen weiter zu entwickeln. Im Jahre 2002 wurde der Rahmenplan „Südliche Innenstadt, Erkelenz-Mitte“ mit dem Ziel aufgestellt eine Neuorganisation des Quartierbereiches Bahnhof/Kölner Straße vorzubereiten. Wesentliche Elemente der Rahmenplanung wurden bereits umgesetzt, wie die Umgestaltung öffentlicher Straßen- und

Platzflächen zur verkehrberuhigten Geschäftsstraße bzw. Fußgängerbereich im Bereich Kölner Straße/Konrad-Adenauer-Platz zur Stärkung der Kernstadtfunktion.

Die Stärkung der Wohnfunktion durch behutsame Nachverdichtung der Blockinnenbereiche und die attraktive Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen waren ebenso Ziele des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Straße-Stadtpark“, Erkelenz-Mitte.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches. Es liegt in diesem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum), das der gesamtstädtischen und auch stadtübergreifenden Versorgung dient. Schwerpunkt des Bebauungsplanes Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, ist insbesondere der Erhalt und die Stärkung dieses Bereiches.

Im Zuge dieser Stärkung erfolgt nun die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Straße - Stadtpark“ (Volksbank), Erkelenz-Mitte. Die Neuplanung der Volksbank, mit Erweiterung der baulichen Substanz trägt zur Sicherung, aber auch zur baulichen Renovation des Bereiches Konrad-Adenauer-Platz bei und führt im Zusammenspiel mit der benachbarten Planung des Neubaus des Amtsgerichtes zu einer Aufwertung der städtebaulichen Situation im Bahnhofsbereich und einer Stabilisierung des städtebaulichen Wertes.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der Planbereich ist heute komplett bebaut. Die Ecksituation der Kölner Straße / Konrad-Adenauer-Platz ist bis dato durch eine 4-5geschossige Bebauung im Stil der 60er Jahre geprägt. In den am Konrad-Adenauer-Platz gelegenen Gebäuden besteht eine Nutzung aus Dienstleistungen, Banken, Notaren, Rechtsanwälten und dem Handel. Die Flurstücke sind vollständig versiegelt. Die bauliche Substanz ist seit Jahren instandsetzungsbedürftig. In den vergangenen Jahren ist ein deutlicher Verfall des Niveaus der etablierten Nutzungen, zu verzeichnen, was nicht zuletzt mit dem Zustand der Bausubstanz im Bereich der Ecksituation Kölner Straße und Konrad-Adenauer-Platz in Verbindung gebracht werden kann.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Straße - Stadtpark“ (Volksbank), Erkelenz-Mitte, ist es, die Zielsetzung des Vorläuferplanes Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, weiter zu stärken. Die Volksbank, die bereits seit Jahrzehnten im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes ansässig ist, ist bestrebt den Standort durch einen Um- und Erweiterungsbau zu sichern. Dazu wird das Gebäude Konrad-Adenauer-Platz Nr. 2 niedergelegt und durch einen Neubau ersetzt, der allerdings über die Maße des alten Gebäudes hinaus gehen soll.

Das Gebäude Konrad-Adenauer-Platz Nr. 2 befindet sich heute in einem erneuerungsbedürftigen Zustand und entspricht in seiner Substanz nicht den heutigen funktionellen Anforderungen.

Schon im Jahre 1999 begann die Stadt Erkelenz (mit einem Workshop-Verfahren zur Umgestaltung des Bahnhofsbereiches) das Areal um den Bahnhof und den Konrad-Adenauer-Platz zu attraktivieren.

Ein "Rahmenplan für die südliche Innenstadt hat die Ziele der Entwicklung, auch für das Bahnhofsareal definiert.

Demnach war der motorisierte Individualverkehr neu zu organisieren sowie die Eingangssituation Konrad-Adenauer-Platz / Kölner Straße, als das "Tor zur Innenstadt" funktional anzubinden.

Auch die Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und der bestehenden Funktionen ist ein städtebauliches Ziel.

Zwischen 2003 und 2006 wurde die Kölner Straße zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich ausgebaut. Danach erfolgte der Bau des Zentralen Omnibusbahnhofs und letztlich wurde ein Architekturwettbewerb zum Neubau des Amtsgerichtes durchgeführt und die betroffenen Bebauungspläne auf die neue städtebauliche Situation umgestellt.

Im Zusammenspiel mit der kürzlich abgeschlossenen Bauleitplanung zur Neuerrichtung des Amtsgerichtes, soll die Platzkante Kölner Straße / Konrad-Adenauer-Platz nun bauleitplanerisch den neuen Ansprüchen angepasst werden. Diese Anpassung ist heute, da die städtebaulichen Bedürfnisse im Bereich der Ecksituation klar definierbar sind, sinnvoll. Die Neugestaltung der Baugrenzen und gerade der Baulinien ist heute, da die Dimensionierung einer funktionsfähigen Bebauung entwickelt ist, bedarfsorientiert möglich ist. So kann eine Raumkante planerisch definiert werden kann, die zeitnah und genau umgesetzt wird und die städtebaulichen Vorgaben des Bestandes einbezieht.

Zukünftig wird das Entree in den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Süden her, zukünftig durch die Objekte Amtsgericht und Volksbank gefasst, die in einer Blockrandbebauung die Nordseite des Konrad-Adenauer-Platzes bilden. Diese Blockrandbebauung wird in homogener Bebauung und städtebaulich abgestimmt, von der Kölner Straße, über den Konrad-Adenauer-Platz in die Anton-Raky-Allee fortgeführt.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption des Bebauungsplanes sieht die Stärkung und Verbesserung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion im Kernstadtbereich, die Sicherung der historischen Stadtstruktur und Baugestaltung, wie es der Vorläuferplan Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, bereits definiert, vor. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Erweiterung und geringfügige Änderung des Vorläuferplanes handelt gelten für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Straße - Stadtpark“ (Volksbank), Erkelenz-Mitte, die gleichen Konzepte.

Hier im Speziellen gilt die angemessene Sicherung und Stärkung von zentrumstypischen Infrastruktureinrichtungen, eine angemessene und behutsame Fortsetzung der Nachverdichtung im Blockbereich und die Erhaltung und Pflege des Stadtbildes. Es wird durch bauleitplanerische Begleitung städtebaulicher Entwicklungen zu gesichert.

Als Grundlage der Plankonzeption dient die detaillierte Bestandsaufnahme des Vorläuferplanes Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, welche den Planbereich mit abdeckt. Die dort getroffenen Aussagen wurden bezüglich deren Aktualität überprüft.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Vorläuferplanes Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, besteht die Festsetzung Kerngebiete (MK) bereits für den nördlichen Teil des Plangebietes.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Sie haben eine zentrale Funktion und bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs.

Die als Kerngebiet festgesetzten Bereiche liegen im zentralen Geschäftsbereich der Stadt Erkelenz und weisen kerngebietstypische Nutzungen (Dienstleistungen,) auf. Die festgesetzte Art der Nutzung „Kerngebiete“ entspricht der städtebaulichen Zielvorgabe der Entwicklung und Stärkung der Kernstadtfunktion.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten,

erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen zentrumstypischen Nutzungsspektrums und der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, welcher die städtebauliche Entwicklung im Grundsatz festlegt. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Straße - Stadtpark“ (Volksbank), Erkelenz-Mitte, ändert die grundsätzliche Nutzungsstruktur des Vorläuferplanes nicht. Daher werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vom Vorläuferplan übernommen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe / Firsthöhe) bestimmt.

Das Plangebiet war bereits vor dem 01. 08. 1962 überwiegend bebaut. Es unterliegt einer für verdichtete Innenstadtbereiche typischen städtebaulichen Entwicklungsdynamik. Die baulichen Anlagen wurden und werden immer wieder erneuert, erweitert, ergänzt oder geändert. Alle Flurstücke sind überbaut und vollständig versiegelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird vom Vorläuferplan Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, übernommen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend des Vorläuferplanes als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch die Ausnutzungskennziffern (GRZ und GFZ) werden unverändert übernommen. Lediglich die Lage der Baugrenzen und Baulinien wird im Sinne einer Erweiterung der überbaubaren Flächen derart geändert, dass ein funktionelles und gestalterisch in die städtebauliche Platzsituation des Konrad-Adenauer-Platzes passendes Gebäude eines Bankinstitutes, möglich ist.

Dabei wird die zum Konrad-Adenauer-Platz gewandte Begrenzung der überbaubaren Flächen als Baugrenze festgesetzt um marginale Vor- und Rücksprünge einer Planung, im Sinne einer flexiblen Gebäudegestaltung zu ermöglichen.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Stellplatzbedarf innerhalb des Stadtkernes wird überwiegend im öffentlichen Verkehrsraum sowie Stellplatzanlagen/Parkhäuser gedeckt. Dazu stehen in der Umgebung des Plangebietes öffentliche Stell- und Parkplätze zur Verfügung (Stellplätze an der Kölner Straße, der H.-J.-Gormanns-Straße, der Theodor-Körner-Straße, der Anton-Raky-Allee, Konrad-Adenauer-Platz und öffentliche Parkflächen im Bereich des Bahnhofes und des Heinrich-Jansen-Weges, Parkhaus in der H.-J.-Gormanns-Straße). Sie sind auf kurzem Wege (Radius bis 200m) erreichbar.

Bei Umnutzung bestehender Gebäude und Neubaumaßnahmen ist ein entsprechender Nachweis zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes zu führen. Unter Berücksichtigung des begrenzten Flächenangebotes auf den innerstädtischen Grundstücken sind zur Sicherung der Planungsziele Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen im gesamten Planbereich allgemein zulässig.

Für das im Planbereich entstehende Projekt, eines Erweiterungsbaus der Volksbank ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes vorgesehen.

4.6 Verkehrsflächen

Sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Sind im Plan nicht vorhanden.

4.8 Baugestalterische Festsetzungen
Baugestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die Äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Konrad-Adenauer-Platz und die Kölner Straße.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Eine innere Erschließung ist nicht vorhanden. Der Planbereich ist vollständig überbaut, bzw. wird vollflächig überbaut werden.

5.3 Fuß-/Radwege

Für die um das Gebiet liegenden Straßen ist die Nutzung durch Fußgänger und die Befahrbarkeit für Radfahrer grundsätzlich zulässig. Eine Änderung der Verkehrsführung oder Nutzung ist nicht vorgesehen.

5.4 Ruhender Verkehr

Notwendige Flächen zum Kurzzeit- und Dauerparken sind in direkter Nähe des Plangebietes und auf den öffentlichen Verkehrsflächen im ausreichenden Maße vorhanden.

5.5 ÖPNV

Gegenüber des Konrad-Adenauer-Platzes, in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes, sind ÖPNV Haltestellen vorhanden (Bus- und Bahnhof).

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch vorhandene Versorgungsleitungen gewährleistet.

6.2 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind innerhalb des Planbereiches bereits vorhanden. Den Anschluss an das vorhandene Telekommunikationssystem stellen die dafür zuständigen Versorgungsträger sicher.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das vorhandene Abfallentsorgungssystem sichergestellt.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Erkelenz (Mischsystem).

7. Umweltbelange/ Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umwelteinwirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVPG) keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte nicht erfüllt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die vorliegende Bauleitplanung ist nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zum Vorläuferplan eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse flossen in den Umweltbericht ein, der als Teil 2 der Begründung gemäß § 2a BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Er fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie ggf. geplante Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Straße - Stadtpark“ (Volksbank), Erkelenz-Mitte, gegenüber dem Vorläuferplan Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, sind keine anderslautenden Aussagen des Umweltberichtes gegenüber dem Vorläuferplan zu erwarten. Es werden lediglich Flächen, die Jahrzehntlang als Verkehrsfläche komplett versiegelt waren durch Hochbauten beansprucht. Der Umweltbericht ist als Teil 2 dieser Bestandteil dieser Begründung.

7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist in einem für die Gebietstypik zu erwartendem Umfang im Bereich Straßenverkehrs-lärm vorbelastet. Gleichzeitig sind Immissionen des im Süden gelegenen Bus- und Bahnhofes (ÖPNV) vorhanden. Die Emissionsbelastung, die durch den Betrieb der Gleisanlagen hervorgerufen werden, wurden in dem zum Bebauungsplan Nr. XI „Freiheitsplatz-Bahnunterführung“, (Rechtskraft 19.03.1988) vorgelegten Gutachten bereits betrachtet und bewertet. Dabei wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen entlang der betroffenen Grundstücke aufgrund des Bahnverkehrs als nicht notwendig erachtet.

Derzeit sind keine immissionsrechtlichen Missstände, die durch Verkehrslärm oder gewerblich bedingten Lärm hervorgerufen werden und auf das Gebiet einwirken, bekannt. Ebenso sind bei innerhalb des Plangebietes vorschriftsmäßig betriebenen Anlagen keine Lärmbelästigungen, die über das der Nutzungstypik entsprechend zulässige Maß hinausgehen, zu erwarten. Grundsätzlich haben innerhalb und außerhalb des Gebietes betriebene technische Anlagen und Betriebe die zulässigen Grenzwerte einzuhalten. Die angrenzenden Gebietstypen sind dabei mit in die Bewertung einzubeziehen. Eine Zunahme von Verkehrslärm nach Umsetzung möglicher Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten. Durchgangsverkehre können durch die festgesetzte Verkehrsführung ausgeschlossen werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Für die Überplanung von Flächen in denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung.

7.3 Grundwassersituation/Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet

Das Gelände liegt bei ca. 99 m ü. NHN. Für den Planbereich gibt der Erft-Verband im Grundwassergleichenplan, 1. Grundwasserstockwerk (Stand Oktober 2007) GwGleichen von 67 m NHN an.

Eine Gefährdung durch hoch stehendes Grund- oder Schichtwasser ist für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohlentagebau bedingter Grundwasserbeeinflussung. 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 Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Das Plangebiet wird nicht durch Wasserschutzzonen überlagert.

7.4 Bodenschutz

Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und die nach planungsrechtlichen Maßgaben umsetzbare Nachverdichtung bereits bebauter Flächen, wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB Rechnung getragen, da eine Inanspruchnahme noch unversiegelter Flächen unterbleibt.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altlasten vor. Der Überwiegende Teil des Plangebiet wurde bereits während des Verfahrens zum Vorläuferplan Nr. I/9 "Kölner Straße - Stadtpark", Erkelenz - Mitte, untersucht und war unauffällig.

Für die südlichen Flächen des Planbereiches, die seit Jahrzehnten als Verkehrsfläche genutzt werden, liegen bis dato ebenfalls keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten vor.

7.6 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Eine Begehung und Analyse durch den Kampfmittelräumdienst wurde aufgrund der vorhandenen intensiven baulichen Nutzung der Grundstücke als nicht erforderlich erachtet. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes keine Kampfmittel zu Tage treten, kann jedoch nicht übernommen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Gebietes sind keine Denkmäler in die Liste der Unteren Denkmalbehörde eingetragen. In der Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot und v. Müffling 1803-1820 ist das heutige Plangebiet noch vollständig unbebaut.

Auch Bodendenkmäler sind aufgrund der Anfragen im Verfahren des Vorläuferplanes nicht bekannt.

Das Vorhandensein von Kulturgütern innerhalb der Flächen ist aber nicht gänzlich auszuschließen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

9. Kennzeichnung von Flächen

Informationen über die Erforderlichkeit von Kennzeichnungen für Flächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Keine

11. Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet und wurde aufgrund der Überbauung nicht systematisch auf Kampfmitteln hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel zutage treten können. Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/4759040 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1 Bodenordnung

Aufgrund der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12.2 Entschädigung

Entschädigungsansprüche bzw. Veränderungen des Planrechtes, woraus Entschädigungsansprüche erwachsen, sind nicht erkennbar.

12.3 Erschließung

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

12.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und wird durch die bestehenden Leitungen ver- und entsorgt. Neuverlegungen von Ver- oder Entsorgungsleitungen im Rahmen ggfs. erforderlichen Ausbaus von Erschließungsanlagen sind derzeit nicht absehbar, laufende Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen bleiben hiervon unberührt.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Überplanung von Flächen in denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung.

13. Kosten

keine

14. Anlagen

Keine

Planungsamt im September 2011

Projektbearbeitung:
Thomas Reiners
Sachgebietsleitung Bauleitplanung