



# STADT ERKELENZ

## **Bebauungsplan Nr. I / 9 „Kölner Straße - Stadtpark“ 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 (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

# **Bebauungsplan Nr. 1 / 9 „Kölner Straße - Stadtpark “ 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 .....	5
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen.....	5
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	6
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	7
4.1	Städtebauliche Konzeption.....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
4.6	Verkehrsflächen .....	14
4.7	Grünflächen.....	15
4.8	Baugestalterische Festsetzungen .....	15
5.	Verkehrerschließung .....	17
5.1	Äußere Erschließung.....	17
5.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes .....	17
5.3	Fuß-/Radwege.....	18
5.4	Ruhender Verkehr .....	18
5.5	ÖPNV .....	18
6.	Ver- und Entsorgung .....	18
6.1	Strom, Gas, Wasser .....	18
6.2	Telekommunikation .....	18
6.3	Abfallentsorgung .....	18
6.4	Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung .....	18
7.	Umweltbelange.....	19
7.1	Immissionsschutz.....	19
7.2	Schutz von Natur und Landschaft .....	19
7.3	Grundwassersituation / Wasserschutzgebiet .....	20
7.4	Bodenschutz .....	20
7.5	Bodenbelastungen/Altlasten.....	20
7.6	Kampfmittelfunde .....	21
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	21
9.	Kennzeichnung von Flächen .....	21
10.	Nachrichtliche Übernahmen .....	21
11.	Hinweise.....	21
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung .....	22
12.1	Bodenordnung.....	22
12.2	Entschädigung .....	22
12.3	Erschließung .....	22
12.4	Ver- und Entsorgung .....	22
12.5	Ausgleichsmaßnahmen.....	22
13.	Städtebauliche Daten .....	22
14.	Kosten .....	23
15.	Anlagen .....	23

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt innerhalb des Stadtzentrums der Stadt Erkelenz, im südöstlichen Teil des Stadtkerns. Das Gebiet grenzt im Süden an den Konrad-Adenauer-Platz (Busbahnhof und Bahnhofvorplatz) und die Anton-Raky-Allee, im Westen an die Kölner Straße, im Norden an die H.-J.-Gormanns-Straße und im Osten an die Theodor-Körner-Straße. Im Norden sind die Grundstücke zwischen Ostpromenade, Kölner Straße, H.-J.-Gormanns -Straße und Schwatte Jräet in den Geltungsbereich einbezogen. Die in den Geltungsbereich einbezogenen einzelnen Flurstücke der Flur 45 und 50, Gemarkung Erkelenz, sind der Planurkunde zu entnehmen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 4,4 ha.

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

### 2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

### 2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 02.09.2001) wird das Plangebiet als Kerngebiete, Gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen (MK, M, W) und Grünflächen dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan räumlich abgegrenzten Siedlungsschwerpunktes (SSP).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte (Rechtskraft 03.12.1963) mit seiner 4. (Rechtskraft 05.12.1970), 10. (Rechtskraft 04.07.1981), 14. (Rechtskraft 27.10.1990) und 16. Änderung (Rechtskraft 03.03.1990). Der Bebauungsplan Nr. 1 „Stadtkern“ ist mit seinen Änderungen als qualifizierter Bebauungsplan rechtskräftig, bedarf aufgrund seiner geringen Festsetzungstiefe und in Teilen mangelnder Bestimmtheit jedoch einer ergänzenden Beurteilung nach § 34 BauGB.

Der Ursprungsplan BBP Nr. 1 beruht auf einem Durchführungs- und Fluchtlinienplan, dieser wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz im Jahre 1960 förmlich festgestellt. Ziel des Ursprungsplanes war es, eine Rechtsgrundlage für den bauleitplanerisch geordneten Wiederaufbau des weitgehend zerstörten Stadtkernes zu schaffen. Nachdem das Bundesbaugesetz die rechtlichen Möglichkeiten eröffnete, beschloss der Rat der Stadt Erkelenz 1963 in einem Überleitungsverfahren den vorliegenden Fluchtlinienplan als Bebauungsplan. Bis heute wurden die meisten Bereiche des Bebauungsplanes durch neuere Planungen weitgehend überlagert und außer Kraft gesetzt. Aufgrund der sich mit der Zeit wandelnden städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele wurden ab dem Jahre 1965 bis heute insgesamt 21 Änderungsverfahren durchgeführt. Zur Klarstellung und aus Gründen der Rechtssicherheit hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung daher am 28. August 2007 für die noch rechtskräftigen Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Stadtkern“ das Aufhebungsverfahren eingeleitet. Mit der Aufhebung des Ursprungsplanes verlieren die unselbstständigen Änderungen ihre Rechtskraft.

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt eine gemischte Nutzung mit einer geschlossenen bis zu dreigeschossigen Bebauung, entlang der Anton-Raky-Allee Wohnnutzung mit einer bis zu zweigeschossiger Bebauung und innerhalb einer Teilfläche im Blockinnenbereich eine eingeschossige Wohnnutzung fest.

Die 4. Änderung ermöglicht darüber hinaus eine bis zu fünfgeschossige geschlossene Bebauung in einem festgesetzten Kerngebiet, unter anderem im Bereich der Kölner Straße. Insgesamt ermöglicht die 4. Änderung eine intensivere Nutzung der einzelnen Grundstücke.

Die 10. Änderung setzt für den restlichen Teil der Grundstücke an der Kölner Straße sowie für Grundstücke am Konrad-Adenauer-Platz ein Kerngebiet mit einer bis zu viergeschossigen geschlossenen Bebauung fest.

Die 14. Änderung setzt die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen als allgemein zulässig und Spiel- und Automatenhallen, sowie Betriebe mit Sexdarbietungen außerhalb der abgegrenzten Zonen, als unzulässig fest.

Mit der 16. Änderung wird für ein rückwärtiges Grundstück an der Kölner Straße (Flur 50, Flurstück 169, vormals 107) eine zweigeschossige geschlossene Bebauung in einem Kerngebiet festgesetzt.

## 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 attraktive Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen sind weitere Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1/9 „Kölner Straße-Stadtpark“, Erkelenz-Mitte.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Das Plangebiet liegt in diesem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum), das der gesamtstädtischen und auch stadtübergreifenden Versorgung dient. Schwerpunkt des Konzeptes ist insbesondere der Erhalt und die Stärkung dieses Bereiches. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht eine Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen durch Zusammenlegung von Ladenlokalen mit nicht marktgängigen Größen zur Erlangung größerer und zukunftsfähiger Einheiten vor, da die gehäuft vorzufindenden kleinen Verkaufsflächengrößen häufig nicht wirtschaftlich betrieben werden können und die Gefahr von Leerständen droht. Damit berücksichtigt das Konzept nicht nur die aktuelle Situation, sondern auch zukünftige Entwicklungsperspektiven.

## 2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet bietet für die Kernstadt eines Mittelzentrums eine intakte Mischung an Handelsbetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben sowie an Wohnnutzung, wobei diese in den Obergeschossen überwiegt.

Der Baublock zwischen Ostpromenade / Kölner Straße / H.-J.-Gormanns-Straße ist in einer geschlossenen drei- bis viergeschossigen Bauweise bebaut. Neben dem Postgebäude besteht darüber hinaus eine Nutzung aus Einzelhandel und Dienstleistungen. Die oberen Geschosse werden nur in einem von der Ostpromenade erschlossenen Gebäude wohnbaulich genutzt. Der Block ist vollständig versiegelt. Dieser Teilbereich des Plangebietes unterliegt einer kerngebietstypischen Nutzung (Post, Handel, Dienstleistung).

Die Gebäudezeile entlang der Kölner Straße und H.-J.-Gormanns-Straße besteht aus einer geschlossenen drei- bis fünfgeschossigen Straßenrandbebauung. Es überwiegt eine innenstadttypische Mischung aus Handel, Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsgewerbe. Die Nutzung ab dem 1. OG. der Hauptgebäude und anschließenden mehrgeschossigen Anbauten ist überwiegend wohnbaulich, die Nutzung eingeschossiger Anbauten überwiegend gewerblich. Die hinteren Grundstücksbereiche sind entsprechend ihrer Nutzung (gewerbliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Stellplätze) großflächig versiegelt.

Einige Flurstücke im Blockinnenbereich zwischen der Kölner Straße und Theodor-Körner-Straße werden durch den „Parkweg“ und „Am Stadtpark“ auch rückwärtig erschlossen und werden mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung genutzt. Die Erschließung entspricht nicht heutigen Mindestanforderungen, einzelne Flurstücke liegen nicht unmittelbar an einer öffentlichen Erschließung. Entlang der fußläufigen Verbindung „Parkweg“ zwischen Theodor-Körner-Straße und Kölner Straße besteht südlich eine zweigeschossige Wohnbebauung und ein ehemals für die Produktion genutztes Gebäude in geschlossener Bauweise. Die Flurstücke sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Überfahrrechten vollständig versiegelt.

In der am Konrad-Adenauer-Platz gelegenen, geschlossenen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung besteht eine Nutzung aus Dienstleistungen, Bank, Notaren, Rechtsanwälten und dem Handel. Die Flurstücke sind vollständig überbaut/versiegelt.

Die an der Anton-Raky-Allee gelegene Gebäudezeile ist mit einer zwei- bis dreigeschossigen geschlossenen Straßenrandbebauung bebaut. Die Gebäude und die daran anschließenden Anbauten werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Die hinteren Grundstücks- und Freiflächen haben teilweise einen hohen Anteil privater Grünflächen.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch den Stadtpark gebildet. Er grenzt an die Theodor-Körner-Straße. In den Anfängen des 20. Jhrdts. war der Park bis 1940 im Privatbesitz und ging dann in den Besitz der Stadt Erkelenz über. Der Park verfügt über einen alten Laubbaum- und Nadelholzbestand. Im südlichen Teil des Parks ist ein Kinderspielplatz angelegt.

Der Planbereich grenzt an zentrale Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV: Busbahnhof und Bahnhof) und öffentliche Einrichtungen (Gericht, Gesundheitsamt, Polizei).

### 3. **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung und Verbesserung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion im Kernstadtbereich, die Sicherung der historischen Stadtstruktur und Baugestaltung, die Sicherung der Grün- und Freizeitflächen sowie insbesondere im Blockinnenbereich die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen

- für eine angemessene Durchmischung und Stärkung von zentrumstypischen Infrastruktureinrichtungen, Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen entsprechend der Gebietstypen innerhalb der mit MK und MI sowie WA festgesetzten Bereiche,
- für eine Schaffung von größeren Geschäftseinheiten im Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum) des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- für eine Sicherung der Grün- und Freiflächen durch planungsrechtliche Festsetzung der Grünflächen,
- für eine angemessene und behutsame Fortsetzung der Nachverdichtung im Blockinnenbereich,
- für eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur durch Festsetzung von Verkehrsflächen im Blockinnenbereich sowie zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Baugebieten,
- für den Erhalt und die Pflege des Stadtbildes durch baugestalterische Festsetzungen.

Als Grundlage der einzelnen Festsetzungen dient die detaillierte Bestandsaufnahme. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung nehmen die darin enthaltenen Informationen auf und entwickeln diese im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte Entwicklung weiter.

Neben der Sicherung, Stärkung und Entwicklung der vorhandenen Kernstadtfunktionen im Plangebiet, ist es Ziel die bereits vorhandene Wohnbebauung im Blockinnenbereich moderat zu entwickeln und damit dem Wohnungsbau im Stadtzentrum Entwicklungspotential zu bieten und eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Umsetzung dieses städtebaulichen Zieles erfolgt durch Inanspruchnahme von bereits erschlossenen, bebaubaren und bebauten Flächen entlang der Verkehrsflächen „Parkweg“ und „Am Stadtpark“. Es ist Ziel die Durchmischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung der an den H.-J.-Gormanns-Straße, Kölner Straße, Südpromenade und Anton-Raky-Allee gelegenen Gebäude zu erhalten.

Unter Achtung des Entwicklungszieles für den Stadtkern ist entlang der Hauptgeschäftsstraßen ein Kerngebiet festgesetzt. Das Wohnen überwiegt in den oberen Geschossen. Die Sicherung der Wohnnutzung erfolgt, indem in den Kerngebieten auch die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen im Bereich oberhalb der Erdgeschosszonen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird.

#### **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

##### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption erfolgt unter dem Aspekt der Sicherung der intakten Standortqualität im Bereich der Funktionen Einkaufen, Versorgung, Kultur und Wohnen und deren Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtkernes. Das Plangebiet liegt in einem Quartier mit überwiegend gepflegtem Altbaubestand und intensiver Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Die Festsetzungen berücksichtigen die räumliche Darstellung des Altbaubestandes mit der für die Innenstadt typischen intensiven Grundstücks- und Gebäudenutzung. Die Festsetzungen eröffnen für Nutzungen im Bereich Handel, Dienstleistung und Gewerbe im Kerngebiet sowie der vorhandenen Wohnnutzung ein moderates Entwicklungspotential.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der nicht angestrebten Nutzungen im Stadtkern (z. B. Tankstellen, Parkhäuser, Gartenbaubetriebe), sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Wahrung der vorhandenen Standortqualität wird zudem durch den Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erzielt. Neben der Stärkung der gewerblichen Nutzung der Gebäude im Bereich Handel und Dienstleistungen und die Schaffung der Möglichkeit, größere Verkaufsflächeneinheiten zu realisieren, ist die Sicherung der innenstädtischen Wohnfunktion Gegenstand der schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Unter Berücksichtigung des Bestandes ermöglicht die Planung die Errichtung bis zu dreigeschossiger Gebäude im Blockinnenbereich (WA), entlang der Straßenrandbebauung eine drei- bis vier- bzw. vier- bis fünfgeschossige Bauweise in den Kerngebieten (MK) sowie eine bis zu dreigeschossige Bebauung in den als Misch- und Allgemeine Wohngebiete bezeichneten Bereichen (MI und WA). Um die gewünschte zielorientierte Entwicklung einzuleiten, erfolgt eine Feindifferenzierung einzelner Nutzungsarten aus besonderen städtebaulichen Gründen. Ermächtigungsgrundlage ist der § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, der eine vertikale und horizontale Gliederung der Art der Nutzung innerhalb des Gebietes ermöglicht.

Die öffentliche Grünanlage an der Theodor-Körner-Straße wird in ihrer bestehenden Nutzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Ihre Nutzung bleibt erhalten und wird in ihrer Funktion und Attraktivität durch behutsame Erschließungsmaßnahmen und randständige Wohnbebauung gestärkt.

Die bestehende Erschließungssituation des „Parkweges“ und „Am Stadtpark“ sind derzeit als unzureichend anzusehen. Zur Sicherstellung einer den heutigen rechtlichen und technischen Ansprüchen genügenden Erschließung wird der Ausbau dieser Wohnwege als notwendig erachtet. Die hierfür notwendige geringfügige Flächeninanspruchnahme zum Zwecke der Erschließung erfolgt durch Umwandlung unbebauter Grundstücksteilflächen und zu einem sehr geringen Flächenanteil im Bereich öffentlicher Grünflächen (Stadtpark). Die Entnahme beschränkt sich dabei auf ein absolut notwendiges Maß. Eine Reduzierung des Baumbestandes aufgrund der Planung ist nicht vorgesehen. Der Erhalt des durch die Planung betroffenen Baumbestandes, soll durch entsprechende bautechnische Sicherungsmaßnahmen weitestgehend sichergestellt werden.

Aufgrund des beschränkten Flächenangebotes und um den notwendigen Stellplatzbedarf zukünftiger Planungen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen sind Tiefgaragen zulässig.

Die Verbindung zwischen Theodor-Körner-Straße/Stadtpark und Kölner Straße soll durch eine attraktive Fußwegeverbindung aufgewertet werden, die Verbindung wird durch ein Gehrecht sichergestellt.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

### Kerngebiete (MK, MK 1 - 3)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Sie haben zentrale Funktionen 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, Handel, Infrastruktureinrichtungen) auf. Die festgesetzte Art der Nutzung als Kerngebiet entspricht den städtebaulichen Zielvorgaben, Entwicklung und Stärkung der Kernstadtfunktion. Gleichzeitig wird dem Leerstand von Ladenlokalen entgegengewirkt und das Ziel der Schaffung größerer Geschäftseinheiten gefördert, da insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe – außer in Sondergebieten – nur in Kerngebieten zulässig sind.

Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist nach dem Zentren- und Einzelhandelskonzept sowohl städtebaulich gewünscht wie perspektivisch für das Plangebiet zu erwarten. Dadurch wird das Hauptgeschäftszentrum in seiner heutigen Ausdehnung erhalten und durch die gleichzeitige Stärkung sichergestellt, dass es auch vor dem Hintergrund sich wandelnder Anforderungen über genügend Änderungs- und Anpassungsmöglichkeiten verfügt.

Aufgrund bereits bestehender Planrechte (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1) besteht die Festsetzung Kerngebiete (MK) bereits für die Bereiche entlang der Kölner Straße.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten, sowie die Zulässigkeit der sonstigen Wohnungen ab dem 1. OG gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO, erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen zentrumstypischen Nutzungsspektrums und der vorhandenen Wohnnutzung.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Tankstellen) sind aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen im Plangebiet sowie aufgrund ihrer baulichen Ausführung und den mit dem Betrieb verbundenen verkehrlichen Auswirkungen und Belastungen des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Sicherung und Stärkung der Kernstadtfunktionen soll das Eindringen besonderer Formen der Vergnügungsstätten mit der häufig hiernach folgenden Veränderung des Geschäftsbesatzes und einhergehenden Standortschwächung vermieden werden. Zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen, ausgewogenen Nutzungen im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen, sind daher die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (Spielhallen, Internet-Cafes, Wettbüros, Spielcasinos, Sexkinos und Betriebe mit Sexualdarbietungen), sowie die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Die Festsetzungen greifen die mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Stadtkern“ getroffenen Regelungen auf, mit der den Vergnügungsstätten bestimmte Baugebiete in der Kernstadt zugewiesen wurden. Als kerngebietstypische Nutzung sind Diskotheken ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Der störungsfreie Betrieb dieser Einrichtung ist im Hinblick auf die umgebende Nutzungsstruktur (WA und MI) sicherzustellen.

Dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung der in der Kernstadt vorhandenen typischen Mischung von Wohnnutzung mit im Kerngebiet zulässigen Nutzungen wird durch die Festsetzung Rechnung getragen, dass im Kerngebiet auch sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses (ab 1.OG) allgemein zulässig bzw. im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig sind. Im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die gezielte Zulassung von Wohnnutzung geeignet, die Belebung der Innenstadt zu stärken und zu fördern, ohne dass dadurch der Kerngebietscharakter dieses Gebietes verloren geht, da das Gebiet weiterhin vorwiegend den kerngebietstypischen Nutzungen dient. Das Gebiet bleibt Schwerpunkt für das Wirtschafts- und Verwaltungsleben, Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen der Kultur.

Einer „Verödung“ der Innenstadt wie sie in vielen Städten zu beobachten ist, wird durch die teilweise Zulassung der Wohnnutzung wirksam entgegengewirkt.

### Mischgebiete (MI)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Die Festsetzung eines Mischgebietes verlangt nicht, dass die Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen vertreten sein müssen. Das festgesetzte MI-Gebiet mit seinem typischen Nutzungsspektrum liegt im Übergangsbereich zwischen dem im Westen angrenzenden Kerngebiet (MK 3) und dem im Osten gelegenen Allgemeinen Wohngebiet (WA 4).

Innerhalb des MI-Gebiets erfolgt eine gleichrangige Nutzung im Bereich des Wohnens und einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung. Die für den Block „Konrad-Adenauer-Platz/Am Stadtpark“ getroffene Festsetzung entspricht damit dem vorhandenen und gewünschten Nutzungsspektrum (Mischung aus Geschäfts- Bürogebäude, einer gewerblichen Nutzung und dem Wohnen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO) und dessen Weiterentwicklung. Die nähere Bestimmung der gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen dient dem Erhalt der vorhandenen Mischstruktur in diesem Bereich und dessen zukünftiger Entwicklung.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der nicht angestrebten Nutzung im Stadtkern sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Der gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzte Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Mischgebiet allgemein, bzw. gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soll der Tendenz einer Standortschwächung entgegenwirken. Unter Berücksichtigung der Wohnnutzung sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. § 4 Abs. 1 BauNVO sichert ein hohes Maß an Wohnruhe, der erhöhten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit gegenüber Störungen durch benachbarte Baugebiete ist angemessen Rechnung zu tragen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) sind zu- und untergeordnete Nutzungsarten. Die Versorgungsklausel gewährleistet den Schutz der Wohnruhe. Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete sind gebietsverträglich zu betreiben und haben die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Orientierungswerte für die städtebauliche Planung: WA Tag 55 dB(A), WA Nacht 45 dB(A)) und die Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einzuhalten.

Die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete grenzen an Parzellen mit misch- und kerngebietstypischen Nutzungen. Der Umfang und der Zuschnitt der zur Verfügung stehenden bebaubaren Kerngebietsflächen lässt dabei keine Nutzungen erwarten, die einen Besucherverkehr oder eine sonstige Störung auslösen könnten, welche das benachbarte Wohngebiet unzumutbar beeinträchtigen würde.

Anlagen die außerhalb der Grenzen allgemeiner Wohngebiete im Bereich angrenzender Flurstücke und Nutzungstypen betrieben werden, haben in ihrem Immissionsverhalten den schutzbedürftigeren Gebietstyp (Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet) zu berücksichtigen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der für diese Nutzungen ungünstigen Standortbedingungen und der nicht angestrebten Nutzung in den Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nördlich der Erschließung „Parkweg“ gelegenen Grundstücke sind mit einem freistehenden eineinhalbgeschossigen Wohngebäude und mit Garagen und Nebenanlagen bebaut. Die Flurstücke sind vollständig versiegelt. Dieser als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte und mit WA 1 bezeichnete Bereich ist in einer zwei- bis dreigeschossigen geschlossenen Bauweise bebaubar. Ziel ist die behutsame Nachverdichtung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnraumangebotes und Bildung einer räumlich geschlossenen Raumkante zum Stadtpark hin.

Entlang der mit einem Geh- und Leitungsrecht festgesetzten fußläufigen Verbindung „Parkweg“ besteht südlich eine zweigeschossige Wohnbebauung und ein ehemals für die Produktion genutztes Gebäude in geschlossener Bauweise. Der vorhandene Gebäudebestand des als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten und mit WA 2 bezeichneten Bereiches entstand in den Anfängen des zurückliegenden 20. Jahrhunderts und diente der Unterbringung von Werkwohnungen und der Produktion. Die verkehrliche Erschließung der Gebäude erfolgte über die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Die Grundstücke sind vollständig bebaut oder versiegelt. Ziel der Festsetzung ist die behutsame Nachverdichtung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnraumangebotes unter Berücksichtigung heutigen Planungsstandards mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung.

Der innere Blockbereich „Am Parkweg“ ist mit bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut und als Allgemeines Wohngebiet (WA3) festgesetzt. Die Wohngebäude mit großzügigem Grundstückszuschnitt liegen in direkter Nähe innerstädtischer Grün- und Erholungsflächen. Die Grundstücke haben einen hohen Anteil unversiegelter Gartenflächen. Für dieses Allgemeine Wohngebiet wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung der Grundstücke Anton-Raky-Allee mit zwei- bis dreigeschossiger Straßenrandbebauung wird dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA 4) mit einer zwei- bis dreigeschossigen geschlossenen Bebauung festgesetzt.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1-4) entsprechen den städtebaulichen Zielvorgaben, Neuordnung der städtebaulichen Situation für einen Teilbereich des Blockinnenraumes sowie die Stärkung und Entwicklung der bestehenden Wohnfunktion.

#### 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 teilweise vollständig versiegelt. Die bereits vorhandene Bebauung überschreitet die von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen im Plangebiet teilweise deutlich.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen sowie gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind, oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Aufgrund des besonderen Zuschnitts der im Plangebiet – und insbesondere im mit WA2 bezeichneten Baugebiet – gelegenen Grundstücke sowie der vorzufindenden Bebauung, die die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich überschreitet, ist die Erreichung der städtebaulichen Ziele nicht unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Grundstücke möglich. Es ist eine Situation gegeben, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist, sondern gerade in innerstädtischen Bereichen („Altstadt“), deren durch die derzeitige Bebauung zustande gekommene Bebauungsdichte nicht außer Acht gelassen werden kann. Diese städtebauliche Ausnahmesituation führt zu einer durch den Bebauungsplan zu lösenden Problematik.

Die Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO liegen in dem mit WA2 festgesetzten Baugebiet vor. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Ziele wie Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt, Nachverdichtung i. S. d. § 1a BauGB sowie weitestgehende Berücksichtigung der vorliegenden Bebauungs- und Grundstücksstruktur und Vermeidung von Eingriffen i. S. einer grundlegenden Grundstücksneuordnung begründen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Mit den gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen werden die gesundheitlichen Belange berücksichtigt und sichergestellt, soweit sie durch die Festsetzungsmöglichkeiten des Städtebaurechts beeinflusst werden können. Es ist insbesondere ausgeschlossen, dass Belichtung und Besonnung der an das als WA2 bezeichnete Gebiet angrenzenden Grundstücke in einer die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdenden Weise beeinträchtigt würden. Auch stellt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ sicher, dass die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in Bezug auf Immissionen Berücksichtigung findet.

Ausgleichend zur Überschreitung der Obergrenze im WA2 wirkt die unmittelbar angrenzende große, der Öffentlichkeit und damit gerade auch den Bewohnern des Gebietes auf Dauer der Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung stehende Grünfläche „Stadtpark“, die Lage im zentralen Versorgungsbereich mit allen Einrichtungen der Versorgung, die günstige Anbindung an den ÖPNV und damit verbundene leistungsfähige Verkehrsbedienung und die Verbesserung der allgemeinen Erschließungssituation für den individuellen Kfz-Verkehr im Bereich Parkweg bis an das Baugebiet WA2. Eine Erschließungsanlage innerhalb des WA2 ist ohne weitgehende Einschränkung der Bebauung und nachteilige Auswirkungen nicht möglich.

Die Überschreitung der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze der Grundflächenzahl betreffend das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird somit durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, die sich in direktem Bezug auf das Plangebiet ergeben oder vorhanden sind.

## Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der vorhandene Gebäudebestand der mit WA1 und WA2 festgesetzten Flurstücke (Parkweg) entstand in den Anfängen des zurückliegenden 20. Jahrhunderts.

Die Festsetzung der Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl in dem mit Allgemeines Wohngebiet WA1 festgesetzten Baugebietes (GRZ 0,4/GFZ 1,2) ermöglicht eine zulässige bauliche Nutzung mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung der heute schon überwiegend vollständig versiegelten kleinteiligen Flurstücke. Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl in dem mit Allgemeines Wohngebiet WA1 festgesetzten Baugebiet dient der Nachverdichtung von Wohnbauflächen in der Kernstadt. Die Überplanung der mit Allgemeines Wohngebiet WA1 festgesetzten Flächen orientiert sich an dem Gebäudebestand. Das Baufenster lässt nur eine Ausrichtung nach Norden hin zu.

Für die als Werkwohnungen errichtete Riegelbebauung und für das ehemalige Produktionsgebäude in dem als Allgemeines Wohngebiet (WA2) festgesetzten Baugebiet besteht ein dringender Sanierungsbedarf. Die energetische und räumliche Nutzung der Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Die vorhandenen Wohnhäuser und auch das ehemalige Produktionsgebäude stehen aufgrund ihrer mangelhaften Gebäudesubstanz leer. Für diesen Bereich des Plangebietes besteht ein konkreter Handlungsbedarf. Die bestehende Nutzung im Planbereich „Parkweg“ entspricht einem Wohngebiet mit einer bereits vor 1962 vorhandenen bis zu zweigeschossigen Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsbestandes im Bereich der als Allgemeine Wohngebiete (WA2) festgesetzten Grundstücke liegt erheblich über den zulässigen Obergrenzen der BauNVO 1990 für ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 und GFZ 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO). Auf den Grundstücken im mit Allgemeines Wohngebiet WA2 bezeichneten Gebiet wird eine GRZ von 1,0 und GFZ von 1,8 erreicht.

Eine Herabsetzung bis zu den Obergrenzen der BauNVO würde zu einer erheblichen Änderung der zulässigen baulichen Nutzung führen, eine städtebaulich sinnvolle Planung wäre nicht möglich.

Auch unter Orientierung an Bebauungsdichten umliegender Gebiete führt dies zu einer erforderlichen Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 berücksichtigt darüber hinaus die Errichtung von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, z. B. als Unterbauung mit Tiefgaragen zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sowie das aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Gehrecht zur Herstellung einer Verbindung zwischen Parkweg/Stadtpark mit der Kölner Straße. Eine für die Innenstadt gewünschte intensive bauliche Nutzung und der Nachweis notwendiger Stellplätze sind auf den kleinteiligen Grundstücken ebenerdig nicht umzusetzen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 berücksichtigt daher die Errichtung von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, z. B. als Unterbauung mit Tiefgaragen zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Grundstücke. Die festgesetzte GFZ von 1,2 bei zwei- bis drei Geschossen ermöglicht die Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum.

Die als Allgemeine Wohngebiete mit WA3 festgesetzten Flurstücke sind mit freistehenden, bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Es sind ausreichend große Grundstücke vorhanden, das Maß der baulichen Nutzung im Bestand erreicht Durchschnittswerte von GRZ 0,2 / GFZ 0,3. Die zulässige GRZ von 0,4 ermöglicht eine über die heutige Grundstücksnutzung hinausgehende bauliche Ausnutzung der Flurstücke. Die Baufenster orientieren sich an der Stellung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken. Die festgesetzte GFZ 1,2 bei zwei- bis drei Geschossen ermöglicht die Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum.

Die als Allgemeine Wohngebiete mit WA4 festgesetzten Flurstücke sind vollständig mit bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden in geschlossener Bauweise bebaut. Die Gebäude bilden zur Anton-Raky-Allee hin eine gleichförmige Traufkante. Es sind ausreichend große Grundstücke vorhanden, die eine Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche als Gartenanlagen ermöglichen. Das Baufenster, die festgesetzte Geschossigkeit und das Maß der Nutzung GRZ 0,4/GFZ 1,2 entsprechen dem Bebauungs- und Nutzungsbestand der Grundstücke mit ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten.

#### Mischgebiete (MI)

Die mit MI festgesetzten Flurstücke sind vollständig mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise bebaut. Die Gebäude bilden zur Anton-Raky-Allee hin eine gleichförmige Traufkante. Es sind ausreichend große Grundstücke vorhanden. Die Grundstücke sind intensiv genutzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GRZ 0,6/GFZ 1,2) entspricht dem Bebauungs- und Nutzungsbestand der Grundstücke mit ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten.

#### Kerngebiete (MK)

Die als Kerngebiete festgesetzten Flurstücke sind vollständig mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise bebaut. Die geschlossene Straßenrandbebauung weist rückwärtige teils mehrgeschossige Anbauten und Nebenanlagen auf. Ein Teil der Grundstücke ist zudem rückwärtig erschlossen. Baufenster und Geschossigkeit orientieren sich am Gebäudebestand und an der vorhandenen Grundstücksnutzung. Die an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO orientierten Festsetzungen der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GRZ 1,0/GFZ 3,0) dienen der Bestandssicherung und der Stärkung und Entwicklung der vorhandenen Kernstadtfunktion mit angemessener Verdichtung.

#### Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Geschossigkeit und die First- und Traufhöhen der als Kern-, Misch-, und mit Allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzten Baugebiete orientieren sich an bestehenden Raumkanten und Gebäudehöhen.

Das Nebeneinander von Neubebauung und Altbaubestand entlang der geschlossenen Straßenrandbebauung der Kölner Straße und der H.-J.-Gormanns-Straße erzeugt ver-

springende Traufkanten. Ziel der Festsetzungen ist es, die bestehenden Gebäudehöhen zu sichern und Neubaumaßnahmen hierauf abgestimmt einzufügen.

Dies geschieht mit differenzierten Festsetzungen der Geschossigkeit in Verbindung mit Traufhöhen (MK II – III Geschosse, TH max. 13,50m/FH max. 18,50m; MK1 IV – V Geschosse, TH max. 16,50m/FH max. 18,50m; MK2 III – IV Geschosse, TH max. 13,50m/FH max. 18,50m).

Entlang der Anton-Raky-Allee ist eine zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung vorhanden, und entlang des Konrad-Adenauer-Platzes ein bis zu fünfgeschossiger Gebäudekomplex. Die getroffenen Festsetzungen MK3, IV-V Geschosse, TH max. 14,50m/FH max. 16,50m, MI II – III Geschosse mit TH max. 11,50m/FH max. 14,50m und die für WA4 II – III Geschosse, TH max. 9,50m/FH max. 13,50m getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den Bebauungsbestand.

Die festgesetzte eingeschossige Bebauung im Blockinnenbereich zwischen Kölner Straße, H.-J.-Gormanns-Straße und Konrad-Adenauer-Platz berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand der baulichen Anlagen und deren Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den typischen Nutzungen in den als Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereichen. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist die ausnahmsweise Überhöhung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse in den mit ■ I (TH max. 6,50m / FH max. 8,50m) bezeichneten Bereichen um ein Geschoss auf zwei Geschosse im Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird. Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die vorhandene geschlossene Überbauung der Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußweg des als Kerngebiet MK festgesetzten Baugebietes, wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe von min. 3,0m gezählt.

In den als Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 festgesetzten Baugebieten erfolgt die Festsetzung der Vollgeschosse als Mindestmaß II und Höchstmaß III unter Berücksichtigung des Planungszieles einer behutsamen Nachverdichtung des Wohnungsbaus im Blockinnenbereich. Der bisherige Bebauungsbestand mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung wird insoweit berücksichtigt, dass auch eine sukzessive Umsetzung der Planungsziele bei verträglicher Höhenentwicklung möglich ist. Eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Grundstücke infolge der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse II-III im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist daher ausgeschlossen. Eine maximal dreigeschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA2 steht nicht in einem Missverhältnis einer bestehenden bis zweigeschossigen Nachbarbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA3 und beeinträchtigt diese nicht wesentlich. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind aufgrund der in der Kernstadt angestrebten Verdichtung gerechtfertigt.

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

##### Bauweise

Die gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO in einer geschlossenen Bauweise (g) und i. V. mit einer Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) klar festgesetzten Raumkanten der einzelnen Blöcke ergeben sich aus dem vorhandenen geschlossenen und gleichförmig an den öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Gebäudekanten/Straßenrandbebauung. Die festgesetzte geschlossene Bauweise (g) der mit MK, MI und WA4 festgesetzten Gebiete dient der Sicherung des Straßenbildes und der geschlossenen Raumkanten. Sie wirken zwingend auf die Errichtung der Gebäudefronten als eine geschlossene raumbildende Bauflucht. In den mit WA3 festgesetzten Gebieten wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung im Blockinnenbereich. Aus Gründen einer größtmöglichen Flexibilität in der Bebauung wird in den mit WA1 und WA2 festgesetzten Gebieten auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baulinien nach § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Der überwiegende Flächenanteil innerhalb der überbaubaren Bauflächen ist bereits mit Haupt- und Nebenanlagen, Garagen oder durch Zufahrten / Stellplatzflächen genutzt und versiegelt. Die festgesetzten Baufenster ermöglichen eine optimale bauliche Nutzung der einzelnen Nutzungstypen, eine individuelle Gestaltung und bieten ausreichenden Entwicklungsspielraum.

Die Überbaubarkeit der unbebauten Flurstücke 75 (teilweise) und 141, Flur 50, Gemarkung Erkelenz und die Überplanung bis jetzt noch nicht bebaubarer Grundstücksbereiche ermöglicht eine Nachverdichtung innerhalb des Stadtkerns.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der rückwärtigen, tiefen Grundstücke an der Kölner Straße, H.-J.-Gormanns-Straße und Konrad-Adenauer-Platz, des Blockinnenraumes, berücksichtigen die bestehende Überbauung und eröffnen weitergehende Nutzungsmöglichkeiten in den Kerngebieten.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen bieten ein ausreichend großes räumliches Potential für die weitere Entwicklung sowie Bestandssicherung und Erneuerung vorhandener gewerblicher Nutzungen sowie wohnbaulicher Nutzungen innerhalb des Stadtkernes.

Baulinien werden in den Kerngebieten und dem Mischgebiet entlang bestehender Straßenführungen zum Erhalt der historischen Baufluchten festgesetzt. In dem mit WA2 festgesetzten Baugebiet wird zur Erzielung einer Raumkante entlang der Wegeverbindung eine Baulinie festgesetzt. In den übrigen Bereichen, in denen vergleichbare Bedingungen nicht vorliegen, erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen um eine größtmögliche Variabilität der Bebauung zu ermöglichen.

#### 4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Stadtkernes wird überwiegend im öffentlichen Verkehrsraum sowie über 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 und zur Sicherung der Planungsziele sind Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen im gesamten Planbereich allgemein zulässig.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist eingebettet in das historische Erschließungs- und Platzsystem der Innenstadt. Die Gestaltung der das Gebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte und erfolgt entsprechend den jeweiligen Erschließungs- und Gestaltungsanforderungen.

So beruht der in den 70er Jahren erfolgte Ausbau der Theodor-Körner-Straße auf der Notwendigkeit einer Anpassung an die Verkehrsfunktion und der Schaffung von Parkplätzen. Die in den 80er Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Entflechtung der innerstädtischen Verkehrsströme erfolgte anhand der Umwidmung der Kölner Straße in eine Einbahnstraße, und der Verlagerung der Verkehrsführung im Bereich der unteren Kölner Straße (Bahnübergang), sowie in den Folgejahren der Abbindung des Durchgangsverkehres im Teilstück zwischen H.-J.-Gormanns-Straße und Ostpromenade (dieses Teilstück der Kölner Straße ist nur durch den ÖPNV befahrbar).

Ende der 90er Jahre erfolgte die Verkehrsberuhigung und Umgestaltung des im Plangebiet gelegenen Abschnittes der H.-J.-Gormanns-Straße, der Kölner Straße, der Ostpromenade und in 2006 der Um- und Ausbau des Konrad-Adenauer-Platzes und des von dort erschlossenen Busbahnhofes. Durch die Entflechtung des Erschließungssystems und den Rückbau der Straßen wurden eine Verkehrsberuhigung und eine Verlagerung des durch die Kölner Straße gehenden Hauptverkehrsflusses erzielt. Gleichzeitig wurde damit auch die Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlastet.

Die Nutzung der Grundstücke ruft Quell- und Zielverkehre in einem für die unterschiedlichen Nutzungstypen hinnehmbaren Umfang hervor.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Parkweg und Stadtpark dienen der Sicherung der Erschließung und Andienung der Grundstücke und deren Nutzung.

Die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Parkweg, auch der bisher nicht an eine öffentliche Erschließung angebundene Flurstücke 84, 92 und 93 der Flur 50, dient der Herstellung einer gesicherten öffentlichen Erschließung, die auch abschnittsweise im Zuge einer Inanspruchnahme der eröffneten Baurechte durchführbar ist. Im Bereich der Flurstücke 84, 92 und 93 sowie 45, 44, 43, 75 und 30 der Flur 50 ist die Festsetzung „Verkehrsfläche“ so festgelegt, dass bestehende Gebäude hiervon nicht betroffen sind und die Mindestanforderungen an eine ausreichende öffentliche Erschließung noch eingehalten werden.

Die Fußwegeverbindung zwischen Theodor-Körner-Straße/Stadtpark und Kölner Straße wird mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ in den Teilflächen der Flurstücke 103, 104, 106 und 154 der Flur 50 gesichert, die Verkehrsfläche ist im MK im vorderen Baufenster an der Kölner Straße überbaubar (lichte Höhe mind. 3,0m).

#### 4.7 Grünflächen

Im Osten des Plangebietes ist eine öffentliche großflächige Parkanlage mit umfangreichem altem Baumbestand vorhanden. Die Parkanlage wird aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet durch die Bürger und Anlieger gut angenommen und für Aufenthalts- und Erholungszwecke genutzt. Die Nutzung und die Flächen bleiben in ihrem Bestand erhalten. Dieser Bereich des Plangebietes wird als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Sie wird nachhaltig gepflegt und instand gehalten, um auch zukünftig als hochwertiger Freizeitbereich für die Erholung erhalten zu bleiben.

#### 4.8 Baugestalterische Festsetzungen

Im Stadtkern treffen Alt- und Neubaumaßnahmen sowie unterschiedliche Nutzungsstrukturen zusammen. Aufgabe und Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, zwischen einer zeitgemäßen Architektur und Sanierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen der bestehenden und geplanten Bausubstanz, sowie dem überlieferten Stadtbild und der Gebäudegestaltung in der historischen Kernstadt zu vermitteln. Die Festsetzungen als Gestaltungssatzung erfolgen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen dabei die Ziele der Stadtbildpflege. Die baugestalterischen Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Entwicklung einer nachhaltigen Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Die gestalterischen Festsetzungen ermöglichen anhand ihrer Vorgaben die zeitgemäße bauliche Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen.

Die o. a. Ziele werden umgesetzt, indem

- in den mit MK2, MI und WA4 bezeichneten Gebieten nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30-47° zulässig sind, die Festsetzung der Hauptfirstrichtung, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgt, um ein stimmiges Gesamtbild der Dachlandschaft der Straßenrandbebauung zu vermitteln,
- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3,00m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten, aber auch um den Ausbau vorhandener noch nicht genutzter Dachgeschosse zu ermöglichen,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50m unterhalb des Firspunktes verläuft bzw. ein Abstand von mind. 1,50m zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten einzuhalten ist, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbaren Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten,

- die Breite sich aus der Fassade entwickelnder Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) mit maximal 5,00m Breite festgesetzt wird und die Gesamtbreite der Dachaufbauten untergeordneter Bauteile maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten darf um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten,
- der Abstand zwischen den untergeordneten Bauteilen untereinander und der Abstand der untergeordneten Bauteile zu den Giebelseiten mit mindestens 1,50m einzuhalten ist, um ein Gleichmaß im Fassadenbild zu erlangen und eine homogene Fassadenfront zu erhalten,
- der Dachüberstand der Traufe der mit MK und MI bezeichneten Bereiche den Bestand aufnimmt und auf maximal 0,30m (incl. Regenrinne) beschränkt ist um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten,
- der Dachüberstand der Traufe der mit WA1-3 bezeichneten Bereiche einen Dachüberstand von maximal bis zu 1,00 m (incl. Regenrinne) im Traufenbereich und eine Überkragung bis zu 0,50m am Ortgang zulässt und damit den Gebäudebestand aufnimmt,
- aus der Fassade heraustretende untergeordnete Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) und Dachgauben auf Dächern mit Dachneigungen von unter 35° unzulässig sind, um die Dachaufbauten gleichförmig zu dimensionieren,
- die Dacheindeckung in Material, Form und Farbe einheitlich erfolgen soll, um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten,
- Dacheindeckungsmaterialien, mit Ausnahme der mit ■I bezeichneten Bereiche, auf die Verwendung von schwarz bis anthrazitfarbenen, bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen beschränkt sind, um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten,
- die Verwendung von glasierten und stark glänzenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, um ein an den Bestand angepasstes Gesamtbild der Straßenrandbebauung zu erhalten,
- abweichend davon die Verwendung von Zink- bzw. Kupferblechen als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, wenn es sich in das Gesamtbild einfügt,
- sich das Fassadenmaterial, mit Ausnahme der mit ■I bezeichneten Bereiche, auf die Verwendung von zulässigerweise rotem bis rotbraunen Klinker- und Ziegelmauerwerk, weiß geschlämmtem Klinker- und Ziegelmauerwerk im Format 2 DF sowie der Verwendung von Putz beschränkt, um ein gleichförmiges Fassadenbild der Straßenrandbebauung zu erhalten,
- abweichend davon die Verwendung von Fassadenmaterialien in Form von Glas, Stahl, Holz, Kunststoffen, Marmor und keramischen Materialien ausnahmsweise zulässig ist.

Unter Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebietes im Stadtkern (Bahnhofsvorplatz, Hauptgeschäftsstraße) und der Durchmischung der unterschiedlichen Gebiets-typen (MK, MI, WA) gilt insbesondere in Bezug auf die stadträumliche Wirkung der Straßenrandbebauung, dass Werbeanlagen in ihrer Art und Ausführung nur eingeschränkt zulässig sind. Die Reglementierung soll einer visuellen „Trading-Down-Entwicklung“, d.h. einer als störend empfundenen Werbung entgegenwirken. Im einsehbaren Straßenraum ist eine umfangreiche Anzahl von Werbeanlagen bereits vorhanden. Die reglementierenden Festsetzungen entsprechen dem in 2002 veröffentlichten Ergebnis des Rahmenplanes für diesen Bereich der Innenstadt. Indem insgesamt eine Reduzierung von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß erfolgt, ist die Möglichkeit gegeben, eine Harmonisierung des Gesamteindruckes zu erhalten/zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtbildpflege ist der Betrieb von mechanischen und digitalen Werbeanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Anlagen erfolgt, da diese Art der Werbeanlagen immer auch eine über ein verträgliches Maß hinausgehende flächenhafte Größe und einen exponierten Standort erfordern. Ziel ist es, die Werbeanlagen in Umfang und Ausführung der kleinteiligen Bebauung anzupassen.

Die o. a. Ziele werden umgesetzt, indem

- der Standort, die Ausführung und die Fläche von Werbeanlagen auf der Fassade festgesetzt wird (nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, nicht höher als 1,00m über Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses, nicht mehr als 0,80m aus der Fassade hervortretend),
- der Ausschluss von mit wechselndem Licht (z. B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) oder mechanisch (Prismen, umlaufende Werbebänder) betriebener Anlagen erfolgt,
- der Ausschluss digitaler Werbeanlagen (z. B. Beamer) oder Diaprojektoren an Fassaden erfolgt,
- innerhalb von Fensteröffnungen betriebene mechanische oder digital erzeugte Lichtbildwerbeanlagen unzulässig sind,
- Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen an Gebäudeflächen die sich nicht an einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite befinden, ausgeschlossen werden.

## 5. Verkehrserschließung

### 5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen und eingebettet in das historische Erschließungs- und Platzsystem der Innenstadt. Das Plangebiet ist über die Kölner Straße, Anton-Raky-Allee, Theodor-Körner-Straße und H.-J.-Gormanns-Straße erschlossen. Die Gestaltung der das Gebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte und erfolgt entsprechend den jeweiligen Erschließungs- und Gestaltungsanforderungen.

Im Rahmen der in den 80er Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Entflechtung der innerstädtischen Verkehrsströme und den Rückbau der Straßen wurden eine Verkehrsberuhigung und eine Verlagerung des Verkehrsflusses heraus aus dem Stadtkern erreicht.

Aufgrund der Entflechtung des Erschließungssystems und dem Rückbau der Straßen wurde die Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlastet.

Die Art der Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht den Zielen des Verkehrsentwicklungsplanes. Sie entsprechen den heutigen technischen und städtebaulich gewünschten Vorgaben und sind als abgeschlossen zu werten, darüber hinausgehende Änderungen der äußeren Erschließung sind nicht vorgesehen.

### 5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Um dem heutigen Standard für Erschließungsflächen nachzukommen und eine öffentliche Erschließung zu sichern, sieht die Planung den Ausbau der Verkehrsflächen „Am Stadtpark“ und „Parkweg“ vor. Zum Ausbau der öffentlichen Erschließung im nördlichen Bereich des Parkweges und der öffentlichen Erschließung der nördlichen Flurstücke „Am Stadtpark“ ist die Entnahme eines geringen Flächenanteiles (ca. 95 m<sup>2</sup>) öffentlicher Grünflächen unumgänglich, bisher wohnbaulich genutzte Grundstücksteilflächen werden im Zuge der Neuordnung der Erschließung der Parkanlage zugeschlagen. Die geplante Verbreiterung und Fortführung der Erschließung im Bereich der südlichen Flurstücke „Am Stadtpark“ erfolgt unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen. Dies dient der zukünftigen Sicherung der Planungsziele und ist auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen kann auch abschnittsweise im Zuge einer Inanspruchnahme der eröffneten Baurechte durchgeführt werden. Mit den ergänzenden Erschließungsmaßnahmen wird auch das Planungsziel einer behutsamen Nachverdichtung berücksichtigt.

Die teilweise vorhandene rückwärtige Erschließung von Grundstücken an der Kölner Straße durch die südliche Verkehrsfläche „Am Stadtpark“, bleibt weiterhin möglich und wird infolge der Verkehrsflächenfestsetzung verbessert.

### Geh- und Leitungsrechte

Die mit GLr bezeichneten Flächen dienen der Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen der Theodor-Körner-Straße und der Kölner Straße und sind mit einem Geh- und

Leitungsrecht zugunsten der fußläufigen Nutzung durch die Allgemeinheit sowie der Verlegung und der Instandhaltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Stadt Erkelenz und die örtlichen Versorgungsträger zu belasten.

### 5.3 Fuß-/Radwege

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

Die städtebauliche bedeutsame Fußwegeverbindung zwischen Theodor-Körner-Straße/Stadtpark und Kölner Straße wird mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sowie dem festgesetzten „Gehrecht“ gesichert, eine Aufwertung und attraktive Gestaltung ist beabsichtigt.

### 5.4 Ruhender Verkehr

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

### 5.5 ÖPNV

Innerhalb des Plangebietes sind keine ÖPNV Haltestellen vorhanden oder vorgesehen. Die nächsten Haltestellen liegen in direkter Nähe und einem fußläufig erreichbaren Radius von max. 300m (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

#### Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Erkelenz (Mischsystem). Im Zuge des Ausbaues der Verkehrsfläche „Parkweg“ ist eine Erneuerung des Mischwasserkanals vorgesehen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen intensiven baulichen Nutzung der Grundstücke und des hohen Anteiles versiegelter Flächen nicht möglich. Das ortsnahe Einleiten des Niederschlagswassers in ein offenes Gewässer ist aufgrund fehlender Oberflächengewässer ausgeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Eine Beschleunigung und Vergrößerung des Wasserabflusses gegenüber dem derzeitigen Zustand ist durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht zu erwarten.

## 7. Umweltbelange

### 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 der vorliegenden Bauleitplanung ist nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

### Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden, die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein, der als Teil 2 dieser Begründung beigefügt ist. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplanes. 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 zu berücksichtigen.

### 7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist in einem für die Gebietstypik zu erwartendem Umfang im Bereich Straßenverkehrslärm 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 Probleme, 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 Lärmbelastigungen, 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 werden als nicht erforderlich angesehen.

### 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.

#### Öffentliche Grünflächen

Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden in ihrem Bestand gesichert. Der Erhalt des durch die Planung der inneren Erschließung tangierten Baumbestandes soll durch bautechnische Sicherungsmaßnahmen weitestgehend gewährleistet werden. Zum Schutz des Baumbestandes im Bereich der Erschließungsflächen werden Wurzelschutzbrücken in einem ausreichend großem Maße vorgesehen.

#### Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind wegen ihrer intensiven Nutzung und der Art des Bewuchses weder für das Gebiet selbst, noch für angrenzende Quartiere von nennenswerter ökologischer Bedeutung.

### 7.3 Grundwassersituation / 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 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nördlich teilweise im Bereich der festgesetzten Wasserschutzzone IIIB bzw. der festgesetzten Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen sind die in der WasserschutzgebietsVO vom 01.09.1989 angeführten Auflagen zu beachten.

### 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 oder Flächen im Außenbereich für die Schaffung von Wohnraum nicht in Anspruch genommen werden müssen.

### 7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Im Plangebiet besteht seit der städtebaulichen Entwicklung dieses Teiles der Erkelenzer Innenstadt eine wechselnde gewerbliche Nutzung einzelner Gebäude- und Grundstücksflächen. Nach § 7 Landesbodenschutzgesetz führen die Kreise Erhebungen über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten durch und führen nach § 8 Landesbodenschutzgesetz ein Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten. Die in dem Kataster enthaltenen Daten sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen („Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“, Runderlass d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport-Verbraucherschutz- IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 vom 14.03.2005). Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind keine bestehenden Betriebe bekannt, die umweltbelastende Stoffe verarbeiten oder produzieren. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg führt nur das Flurstück 97, Flur 50, Gemarkung Erkelenz als Altlast-Verdachtsfläche auf. Begründet wird dies durch die frühere Nutzung des Flurstückes. Das Flurstück ist vollständig versiegelt, das Gebäude unterliegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung keiner Nutzung. Daher wird kein Konflikt mit der derzeitigen Situation durch die Untere Bodenschutzbehörde gesehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass für den Fall einer Umnutzung des Flurstückes 97, der Altstandort in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg in Bezug auf Altlasten zu untersuchen (Gefährdungsabschätzung) und ggf. zu behandeln ist.

Auf dem Flurstück 80 der Flur 50, Gemarkung Erkelenz, wurde laut Erfassung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg ein Betrieb der Kunststoffverarbeitung und ein Kfz-Handel betrieben, das gesamte Außengelände ist versiegelt und es sind keine Anzeichen von Bodenbelastungen zu erkennen, eine Übernahme in das Altlast-Verdachtsflächenkataster ist zurzeit nicht vorhersehbar.

Auf den Flurstücken 103 und 104 der Flur 50, Gemarkung Erkelenz, wurde laut Erfassung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg ein Betrieb der Kfz-Reparatur betrieben, aufgrund der Erkenntnisse über einen Neubau und umfangreichen Erdbewegungen ist eine Übernahme in das Altlast-Verdachtsflächenkataster nicht erforderlich.

## 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

### Baudenkmalschutz

Baudenkmäler sind für das Plangebiet in der Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde nicht eingetragen.

### Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Gebietes sind keine Bodendenkmäler 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. Der nördliche Gebietsrand grenzt an den Bereich der ehemaligen Stadtmauern, an mittelalterliche Befestigungs- und Grabenanlagen. Es ist nicht auszuschließen, dass der Boden im Norden des Plangebietes archäologische Relikte enthält.

Der Norden des Plangebietes ist vollständig bebaut, es besteht eine fast vollständige Versiegelung der Grundstücke. Bodendenkmäler sind geschützt, solange es nicht zu Veränderung und Eingriff in die gegenwärtige gewachsene Bodenstruktur kommt, sie im Boden verbleiben und ruhen. Eine Änderung des Gebäudebestandes und damit einhergehender Eingriff in die gewachsenen Bodenstrukturen ist zurzeit nicht absehbar oder bekannt.

Von unmittelbar bevorstehenden Eingriffen in die gewachsene Bodenstruktur ist aufgrund der vorhandenen geschlossenen und intensiv genutzten innerstädtischen Grundstücksflächen nicht auszugehen. Das Vorhandensein von Kulturgütern innerhalb der Flächen ist nicht gesichert. Trotzdem kann bei baulichen Maßnahmen innerhalb der bebauten Siedlungsflächen nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können. 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

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb der Zone IIIB und IIIA des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 01.09.1989 ist zu beachten.

## 11. Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
- Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Eine Prospektion zur systematischen Untersuchung auf Bodendenkmäler wurde nicht durchgeführt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz

als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

- Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes keine Kampfmittel mehr zu Tage treten, kann nicht übernommen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

- Das Flurstück 97 der Flur 50, Gemarkung Erkelenz ist gemäß § 8 LBodSchG in das Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Heinsberg aufgenommen, im Falle einer Umnutzung ist eine Untersuchung (Gefährdungsabschätzung) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg durchzuführen.

## 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 unmittelbar nicht erforderlich. In Abhängigkeit der Inanspruchnahme von Baurechten im Bereich der Erschließungsanlagen Parkweg und Stadtpark ist ein Ausbau dieser Anlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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. Städtebauliche Daten

Nutzung	m <sup>2</sup>	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	8.489	19
Mischgebiete (MI)	1.527	4
Kerngebiete (MK)	23.752	54
Öffentliche Grünflächen	7.809	18
Verkehrsflächen	2.008	5
<b>Gesamt</b>	<b>43.585</b>	<b>100</b>

**14. Kosten**

Der Stadt Erkelenz entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten. Notwendige Erschließungsmaßnahmen i. R. von Nachverdichtungen sollen mit Abschluss städtebaulicher Verträge durchgeführt werden.

**15. Anlagen**

Keine

Erkelenz im März 2010