



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. I/15 „Südpromenade/Aachener Straße“ 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. 133)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 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

Bebauungsplan Nr. I/15 „Südpromenade/Aachener Straße“ 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 und Naturschutz	4
2.3	Bestehendes Planrecht und Verordnungen	4
2.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	5
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	7
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
4.1	Städtebauliche Konzeption	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
4.6	Baugestalterische Festsetzungen	13
5.	Verkehrsflächen	15
5.1	Äußere Erschließung des Plangebietes	15
5.2	Innere Erschließung des Plangebietes	15
5.3	Fuß-/Radwege	15
5.4	Ruhender Verkehr	15
5.5	ÖPNV	15
6.	Ver- und Entsorgung	15
6.1	Strom, Gas, Wasser	15
6.2	Telekommunikation	15
6.3	Abfallentsorgung	15
6.4	Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	15
7.	Umweltbelange	16
7.1	Immissionsschutz	16
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	16
7.3	Artenschutz	16
7.4	Grundwassersituation/ Wasserschutzgebiet	17
7.5	Bodenschutz	17
7.6	Bodenbelastungen/Altlasten	17
7.7	Kampfmittelfunde	17
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
9.	Kennzeichnung von Flächen	18
10.	Nachrichtliche Übernahmen	18
11.	Hinweise	18
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	19
12.1	Bodenordnung	19
12.2	Entschädigung	19
12.3	Erschließung	19
12.4	Ver- und Entsorgung	19
12.5	Ausgleichsmaßnahmen	19
13.	Städtebauliche Daten	20
14.	Kosten	20
15.	Anlagen	20

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtzentrums, der nördliche Bereich liegt innerhalb des historischen Stadtkerns. Das Plangebiet wird begrenzt von den südlichen Grundstücksgrenzen der Südpromenade, von der Kölner Straße und der Aachener Straße. Es grenzt an den Marktplatz mit der St. Lambertus Kirche und dem Alten Rathaus als historisches Zentrum der Stadt. Die Südpromenade durchläuft das Plangebiet, das im Norden an den Markt, im Osten an die Kölner und im Westen an die Wilhelmstraße grenzt.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen einzelnen Flurstücke der Fluren 27, 45 und 46, Gemarkung Erkelenz sind der Planurkunde zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5,1 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 17.01.1995 wird die Stadt Erkelenz als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft.

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2003), Teilabschnitt Aachen, wird der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplanung und Naturschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich für das Aussagen zu Natur- oder Landschaftsschutz, einem FFH Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) oder EU- Vogelschutzgebiet (NATURA 2000) vorliegen.

2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 02.09.2001) bestehen für das Plangebiet Darstellungen als Gemischte Bauflächen (M) und Kerngebiete (MK), sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (Altenheim und Öffentliche Verwaltung (Finanzamt)).

Für das Plangebiet sind Planrechte vorhanden (s. Anlage 1). Das Plangebiet liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte (Rechtskraft 28. 04. 1960), für das Plangebiet gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne 3. Änderung (Rechtskraft 28.08.1967), 4. Änderung (Rechtskraft 04.12.1970), 12. Änderung (Rechtskraft 17.02.1990) und 14. Änderung (Rechtskraft 27.10.1990).

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. I beruht auf einem Durchführungs- und Fluchtlinienplan. 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. Dabei wurde die städtebauliche Entwicklung aufgrund der sich mit der Zeit wandelnden städtebaulicher Planungs- und Entwicklungsziele ab dem Jahre 1965 bis heute mit insgesamt 21 Änderungsverfahren sichergestellt. Ab Mitte der 70er Jahre wurde für die gesamte Innenstadt eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt. Grundlage dazu war eine umfassende Bestandsaufnahme und Stadtbildanalyse.

Die rechtskräftigen jüngeren Bauleitplanungen setzen den Ursprungsplan im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. I/15 außer Kraft. Die 3. Änderung trifft für den Planbereich Aachener Straße Kerngebiet (MK) mit der Geschosshöhe III und IV und für den Planbereich Südpromenade Mischgebiet (MI) mit der Geschosshöhe III und IV. Die 4. Änderung trifft für textlich aufgeführte Flurstücke die Festsetzung Kerngebiet (MK) sowie für einzelne Flurstücke die Geschosshöhe V. Die 12. Änderung reagiert auf den sich wandelnden Flächenbedarf einzelner Grundstücke entlang des Marktes und des an der Kölner Straße angesiedelten Einzelhandels. Die Änderung umfasst neben einer intensiveren Nutzung im Kerngebiet (MK) eine drei- bis viergeschossige, im Blockinnenbereich zweigeschossige, und ein den Block umfassendes, über eine Baulinie und Baugrenzen definierten Baufensters in geschlossener Bauweise. Mit der 14. Änderung reagierte die Stadtplanung im Hinblick auf die gewünschte städtebauliche Entwicklung der Innenstadt und der Ansiedlung von Vergnügungstätten. Mit der 14. Änderung sind bezeichnete Vergnügungstätten nur innerhalb eines begrenzten Bereiches (Bereich Südpromena-

de/Kirchstraße/Aachener Straße) und in einem beschränkten Maße (30% der maximal zulässigen Geschossfläche) zulässig. Das Planrecht vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/15 ist in der Anlage zur Begründung zusammengefasst dargestellt.

Bedingt durch ihre Geltungsdauer unterliegen die teilweise bis zu 40 Jahre bestehenden Planrechte heute einer Prüfung. Für das Plangebiet wurde im Zuge der Überprüfung der o. a. planungsrechtlichen Situation der Flächen ein städtebauliches Regelungserfordernis festgestellt, um zukünftig eine rechtssichere und dem heutigen Planungswillen entsprechende städtebaulichen Entwicklung zu bewirken.

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten WSZ IIIb des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Ab Mitte der 70er Jahre wurde für die gesamte Innenstadt (Kernstadt) eine vorbereitende Untersuchung mit umfassender Bestandsaufnahme und Stadtbildanalyse zur Innenstadtplanung durchgeführt (Innenstadtplanung Teil I, II, III). Kernaussage des Ergebnisses dieser Analyse war die Stärkung und Entwicklung der vorhandenen Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen der Kernstadt unter besonderer Berücksichtigung der Verbesserung der bestehenden Wohnfunktionen. Auf Grundlage dieser Erhebungen und Analysen wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet und bis Mitte der 80er Jahre für den Stadtkern für Teilgebiete Bebauungspläne entwickelt und im Verfahren durchgeführt..

Der Rat der Stadt Erkelenz hat mit Beschluss vom 18. Juni 2008 die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet festgelegt. Die Festlegungen basieren auf den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Erkelenz (Junker und Kruse, Dortmund 2008).

Zu Beginn des Jahres 2011 wurde eine partielle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen, welche die aktuelle Rechtsprechung zum Themenkomplex zentrale Versorgungsbereiche sowie deren Abgrenzung berücksichtigt und zudem die Bedeutung des Gewerbegebietes/Sondergebietes Erkelenz-West als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung herausstellt. Die partielle Fortschreibung des Konzeptes vom Januar 2011 ist am 2. Februar 2011 vom Rat der Stadt Erkelenz beschlossen worden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches. 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.



Im Folgenden werden die Grundsätze aus dem o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept zitiert, die für eine zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung aufgestellt und u. a. zur Umsetzung in der Bauleitplanung empfohlen werden:

Grundsatz 1

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Zentrenrelevante Sortimente sollten als Kernsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich »innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich« der Stadt Erkelenz zulässig sein. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich können kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativwirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, wie z.B. ein Laden zur Gebietsversorgung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

In Gewerbe- und Industriegebieten und Stadtrandlagen ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zukünftig unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte »Handwerkerprivileg«.

Grundsatz 2

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (auch großflächig) im zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, dem Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord und an weiteren Standorten, wenn sie dem Ausbau/Sicherung der Nahversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe) sollen neben dem zentralen Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich auch im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord zulässig sein, um die wohnungsnah Grundversorgung der im Einzugsbereich der Zentren lebenden Bevölkerung sicherzustellen.

Ausnahme: Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte nur dann zulässig sein, wenn das Vorhaben der reinen Nahversorgung, d. h. ausschließlich der Versorgung der im fußläufigen Einzugsbereich wohnenden Bevölkerung, dient. Orientierungsmaßstab sollte in diesen Fällen die im Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit vorhandene Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente sein (»35 %-Regel«). Dies bedeutet, dass, wenn der Umsatz des Planvorhabens höher ist als 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich vorhandenen vorhabensspezifischen Kaufkraft, davon auszugehen ist, dass die Versorgungsfunktion über die reine Nahversorgung hinaus geht. In Gewerbe- und Industriegebieten und Stadtrandlagen sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten allerdings generell nicht zulässig sein.

Grundsatz 3

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord sowie am Sonderstandort Gewerbe-/ Sondergebiet Erkelenz-West

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten könnten grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur in Erkelenz – auch im Sinne positiver Synergien für die Betriebe – sollten jedoch auch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den zentralen Versorgungsbereichen (innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord) insbesondere bestehende Agglomerationen (bzw. in der unmittelbaren Nähe bestehender Standorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote wie Standorte im Bereich des Gewerbe-/Sondergebietes West an. Hier sollte eine Konzentration des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden, um aus städtebaulichen Gründen einen Angebotsschwerpunkt zu schaffen und (aus betriebswirtschaftlichen Gründen) Synergieeffekte für ansässige Einzelhandelsbetriebe zu generieren. Grundsätzlich sollte hierbei jedoch beachtet werden, dass es derzeit in einigen Branchen (z. B. Möbel) nur sehr begrenzte Verkaufsflächenpotenziale gibt, so dass eine Verschärfung des Wettbewerbs entweder durch eine sich von den klassischen Hauptbranchen lösende Sortimentsstruktur bewirkt wird (Zentrenrelevanz) und/oder der zunehmende Wettbewerb in Leerständen resultiert, die städtebauliche Probleme (Nachfolgeprobleme an dezentralen Standorten) nach sich ziehen können. Somit besitzt in Erkelenz die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven oberste Priorität; die Ausweisung neuer Standorte sollte dagegen vermieden werden. Dies bedeutet allerdings auch, dass am Sonderstandort Gewerbe-/Sondergebiet Erkelenz-West keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten stattfinden sollte.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

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

Als Bearbeitungsgrundlage für den Bebauungsplan dient eine detaillierte Bestandsaufnahme (August/Dezember 2012) und Dokumentation der Bebauungsstruktur und der Gebäudenutzung, sowie die Einsicht in vorhandene Bauakten (s. Anlagen 2, 3 und 4).

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erkelenz festgelegten zentralen Versorgungsbereichs innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum). So sind Einzelhandelslagen die der gesamtstädtischen und auch stadtübergreifenden Versorgung dienen im Plangebiet vorhanden (Haupt-, Neben- und Streulage). Wobei der Einzelhandelsbesatz vom Markt her in Richtung Wilhelmstraße abnimmt. In der Hauptgeschäftslage, Markt und östlicher Abschnitt Kölner Straße (s. Anlagen Block 1, 2 und 6 tlw.), überwiegt der Einzelhandel, der westliche Abschnitt der Aachener Straße (s. Anlagen Block 3 und 4) sowie die Südpromenade (s. Anlagen Block 5 und 6) liegen in einer Ergänzungslage¹.

Im Bereich Markt/Kölner Straße/Südpromenade/Marktgasse (s. Anlagen, Block 1) überwiegt eine geschlossene bis zu dreigeschossige Bebauung mit einer kerngebietstypischen Nutzung (Geschäfts-, Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomiebetriebe) auf kleinteiligen Grundstückszuschnitten. Die Wohnnutzung findet ab dem 1. OG. statt. In den rückwärtigen Bereichen zwischen Marktgasse und Südpromenade befinden sich die notwendigen Nebenanlagen, Garagen und Freiflächen, private Grün- bzw. Gartenflächen bestehen nicht.

Im Bereich Markt/Marktgasse/Südpromenade/Kirchstraße (s. Anlagen, Block 2) überwiegt ebenfalls eine kerngebietstypische Nutzung mit geschlossener bis zu dreigeschossiger Bebauung am Markt. Entlang der Kirchstraße/Südpromenade bildet ein bis zu fünfgeschossiger Wohngebäudekomplex eine geschlossene Straßenrandbebauung (Altenwohn- und Pflegeeinrichtung), in den übrigen Gebäuden findet eine Wohnnutzung ab dem 1. OG. statt. In jüngster Zeit wurde der Blockinnenbereich (Marktgasse) durch ein freistehendes eingeschossiges Gebäude (Arztpraxis) ergänzt. Die innerhalb des Blockes liegenden unbebauten Grundstücksbereiche sind aufgrund der geringen Grundstücksgrößen fast vollständig versiegelt.

Im Bereich Aachener Straße/Kirchstraße/Südpromenade/Königsgasse (s. Anlagen, Block 3) überwiegt entlang der Königsgasse und der Aachener Straße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit mischgebietstypischer Nutzung (Wohngebäude, Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Gastronomiebetriebe). Teilweise besteht eine historische Gebäudesubstanz und ein kleinteiliger Grundstückszuschnitt.

¹ s. S. 53 ff. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Erkelenz (Junker und Kruse, Dortmund 2008)

Den westlichen Blockinnenraum dominiert ein ehemals gewerblich genutzter leerstehender zweigeschossiger Altbau, der mit einem dreigeschossigen Hauptgebäude an die Königsgasse grenzt. Dort schließt der Komplex an eine zweigeschossige geschlossene Wohnbebauung an. Entlang der Südpromenade entstand bis Ende der 70er Jahre ein aus drei Wohngebäuden bestehender dreigeschossiger Wohngebäudekomplex. Vorhandene private Freiflächen dienen der Unterbringung von Stellplätzen, private Grün- und Gartenflächen sind untergeordnet.

Im nördlichen Teil des Bereiches Aachener Straße/Königsgasse/ Südpromenade/Wilhelmstraße (s. Anlagen, Block 4) besteht eine mischgebietstypische Nutzung Wohngebäude, Gewerbe, Handel und Gastronomiebetriebe) in einer zwei- bis dreigeschossigen Straßenrandbebauung. Entlang der Die Bebauung an der Straßenflucht der Aachener Straße ist durchgehend geschlossen. Der Blockinnenbereich ist überwiegend mit Nebenanlagen die der Hauptnutzung dienen bebaut. Vorhandene private Freiflächen dienen der Unterbringung von Stellplätzen, private Grün- und Gartenflächen sind untergeordnet.

Im Bereich Wilhelmstraße 6 / Südpromenade 3 – 15(s. Anlagen, Block 5) besteht eine geschlossene zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung mit Wohngebäuden, betreutes Wohnen, Gastronomiebetrieb, Büro- und Geschäftsgebäude, Verwaltungsgebäude. Aufgrund relativ großer Grundstückstiefen bestehen in rückwärtigen Grundstücksbereichen der überwiegend wohnbaulich genutzten Gebäude private Grün- und Gartenflächen.

Im Bereich Südpromenade 17 – 43 / Kölner Straße (s. Anlagen, Block 6) dominiert eine bis zu fünfgeschossige Bebauung, Es besteht eine kerngebietstypische Nutzung mit Einrichtungen für die Verwaltung (Finanzamt), Geschäfts- und Bürohäuser, Handel, Dienstleistungen und eine Vergnügungsstätte. Ist Wohnnutzung vorhanden, findet diese ab dem 1. OG. statt. Die hinteren Grundstücksbereiche dienen der Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Die Grundstücke sind aufgrund des begrenzten Flächenangebotes fast vollständig versiegelt. Private Grün- und Gartenflächen sind untergeordnet.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet bietet für die Kernstadt eines Mittelzentrums eine intakte Mischung an Einrichtungen der Verwaltung, Handelsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und der Wohnnutzung.

Planungsziel ist die Stärkung und Verbesserung der vorhandenen Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen der Kernstadt unter besonderer Berücksichtigung der Verbesserung der bestehenden Wohnfunktionen, die Sicherung der historischen Stadtstruktur und Baugestaltung sowie die Sicherung der verbleibenden Grün- und Freiflächen in den Blockinnenbereichen. 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 festgesetzten Bereiche,
- für eine Schaffung von größeren Geschäftseinheiten im Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum) des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- für eine städtebauliche Steuerung der Vergnügungsstätten in den Kern- und Mischgebieten,
- für eine Sicherung der Grün- und Freiflächen durch planungsrechtliche Festsetzung der Grundflächenzahl,
- für eine angemessene und behutsame Fortsetzung der Nachverdichtung im Blockinnenbereich des Kerngebietes und,
- für eine Erhaltung und Pflege des Stadtbildes durch baugestalterische Festsetzungen.

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. Die Festsetzung der Baugebiete berücksichtigt weitgehend das bisherige Planungsrecht der 3. und 4. sowie 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“. Die Art der festgesetzten Nutzung entspricht dem bisherigen Planrecht jedoch nur insoweit, wie die bestehende Gebietscharakteristik und die städtebaulichen Ziele dies zulassen. Teilflächen im Bereich Aachener Straße, Kirchstraße und Südpromenade sind hier nach von einem ursprünglich festgesetzten Kerngebiet als Mischgebiet festgesetzt.

Im Plangebiet überwiegt der Altbaubestand, die intensive Nutzungs- und Bebauungsstruktur entspricht der Lage in der Kernstadt. Die Festsetzungen berücksichtigen die Bebauungsstruktur

mit II bis V-geschossiger, geschlossener Straßenrandbebauung und der für die Innenstadt typischen intensiven Grundstücks- und Gebäudenutzung. Die Festsetzungen eröffnen für kerngebietstypische Nutzungen, wie bspw. Handel, zentrale Einrichtungen, Gastronomie und der vorhandenen Wohnnutzung sowie mischgebietstypischen Nutzungen, wie bspw. Wohnnutzung, Gewerbe, Geschäfts- /Bürogebäude und Handel, ein moderates Entwicklungspotential. Die Maßstäblichkeit der Bebauung in der Kernstadt soll jedoch weitgehend beibehalten werden.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der nicht angestrebten Nutzung im Stadtkern, sind diese in den Mischgebieten nicht zulässig. In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen demzufolge ebenso nicht zulässig, Tankstellen auch nicht ausnahmsweise. Die Wahrung der vorhandenen Standortqualität wird zudem durch den Ausschluss bzw. die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten erzielt. Die Planung berücksichtigt dabei das am 01. Dezember 2012 (GV.NRW.S.524) in Kraft getretene Gesetz zur Ausführung des Glücksspielvertrages (AG GlüStV NRW vom 13.11.2012) und die bereits vorhandene und nun außer Kraft tretende planungsrechtliche Steuerung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich Aachener Straße wird aufgrund der bereits geänderten Bestandsnutzung modifiziert.

Vergnügungsstätten können einen Trading-down-Prozess in dem Plangebiet einleiten, der sich auch nachteilig auf die Umgebung (unmittelbar angrenzende Wohnbereiche) auswirken kann. Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen dieser Einrichtungen sind über den zu erzielenden Mietzins einer Immobilie, die Verdrängung und Gefährdung von Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben sowie durch ansatzweises Entstehen eines »Vergnügungsviertels« der Attraktivitäts- und Niveauverlust des Standortes (für Gewerbetreibende und Kunden) und damit ein erschwertes Entstehen und Erhalten einer florierenden, den Gebietstypen entsprechenden Mischgebiets- und Kerngebietsstruktur. Außerdem kann sich auch eine Wertminderung bei den Wohngrundstücken in angrenzenden Gebieten ergeben. Ziel der einschränkenden Festsetzungen in den einzelnen Baugebieten ist es daher, dem geschilderten Trading-Down-Prozess entgegen zu wirken und das Plangebiet sowie angrenzende Strukturen qualitativ aufzuwerten. Um die dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern, werden entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Für einige dieser ausgeschlossenen Nutzungen sind Gebiete im Kerngebiet und Mischgebiet des Plangebietes ausgewiesen (MK 2, MI 1).

Neben der Stärkung der gewerblichen Nutzung der Gebäude im Bereich Handel und Dienstleistungen und die Schaffung der Möglichkeit, größere Verkaufsflächeneinheiten zu realisieren, ist die Regelung der innenstädtischen Wohnfunktion im Kerngebiet Gegenstand der Festsetzungen. Mit der Festsetzung von Kerngebieten und Zulässigkeit auch von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird u. a. der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegte Zentrale Versorgungsbereich berücksichtigt.

Sonstige Wohnungen sind in den Kerngebieten ab dem 1. OG zulässig, im Erdgeschoss sind sonstige Wohnungen ausnahmsweise zulässig, um die Gebietstypik zu wahren und den Bestand zu sichern. Dies entspricht dem heutigen Nutzungsbestand in den Kerngebieten.

Weiterhin ist es Ziel der Planung ausreichende Nutzungs- und Bauungsreserven zu schaffen, die sich in die bestehende Situation einfügen. So kann die bereits vorhandene Wohnbebauung in den Blockinnenbereichen über das Maß der Nutzung eines Vollgeschosses hinaus moderat entwickelt und sowohl für den geringen Anteil unbebauter Grundstücksflächen als auch für den Erweiterungsbedarf im Bebauungsbestand im Stadtzentrum ein moderates Entwicklungspotential geboten werden.

Unter Berücksichtigung des Bestandes ermöglicht die Planung die Errichtung bis zu drei- bzw. fünfgeschossiger Gebäude als Straßenrandbebauung, eine drei- bis vier- bzw. vier- bis fünfgeschossige Bauweise in den Kerngebieten sowie eine überwiegend zwei bis drei- bzw. in Teilbereichen an der Südpromenade drei- bis vier- und vier- bis fünfgeschossige Bebauung in den Mischgebieten.

Aufgrund der geschlossenen Blockstrukturen erfolgt die Errichtung der Gebäude in den Baugebieten in einer geschlossenen Bauweise (g).

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

4.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (MI 1, MI2)

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung eines Mischgebietes verlangt nicht, dass die Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen vertreten sein müssen. Die Mischgebiete (MI 1, MI2) stehen für das Wohnen und für das nicht störende Gewerbe gleichermaßen offen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem vorhandenen Nutzungsspektrum (Mischung aus Wohngebäude, Geschäfts- Bürogebäude und einer gewerblichen Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO) und dessen Weiterentwicklung.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie deren 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. So sind die ausgeschlossenen Nutzungen an anderen Standorten in der Innenstadt bereits vorhanden bzw. weiterhin möglich.

Um der Tendenz einer Standortschwächung und negativer städtebaulicher Auswirkungen entgegenzuwirken (s. a. Punkt 4.1) wurden die Planungsziele der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Planung berücksichtigt. Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in dem mit MI 1 bezeichneten Baugebiet zulässig. Im MI 1 sind Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO unzulässig.

In den mit MI 2 bezeichneten Baugebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der Vermeidung von Belästigungen und Störungen der Wohnnutzung und negativer Einflüsse auf den bisherigen Charakter der Baugebiete, der Vermeidung von Strukturveränderungen der Baugebiete im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Baugebieten unzulässig.

Kerngebiete (MK 1, MK 2)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die als Kerngebiete festgesetzten Bereiche liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich der Stadt Erkelenz und weisen kerngebietstypische Nutzungen des Handels, der Dienstleistung und Verwaltung auf und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zu innerstädtischem Wohnen. Die gemäß § 7 BauNVO festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht demnach den städtebaulichen Zielen, Entwicklung und Stärkung der Kernstadtfunktion. Der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten, erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen zentrumstypischen Nutzungen und des Wohnens.

So sind 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) aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen im Plangebiet aufgrund ihrer baulichen Ausführung, und den mit dem Betrieb verbundenen verkehrlichen Auswirkungen und Belastungen auf das Plangebiet, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig und die Ausnahmen (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Sicherung und Stärkung der Kernstadtfunktionen und den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts i. S. einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum) soll auch im Kerngebiet das Eindringen besonderer Formen der Vergnügungsstätten mit der damit häufig verbundenen Veränderung des Geschäftsbesatzes und einer damit einhergehenden Standortschwächung vermieden werden (s. a. Punkt 4.1).

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind innerhalb der mit MK 2 bezeichneten Baugebiete zulässig. In den mit MK 1 bezeichneten Baugebieten sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (Spielhallen, Internet-Cafés, Wettbüros, Wettvermittlungsstellen, Spielcasinos, Sexkinos und Betriebe mit Sexualdarbietungen) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Die Festsetzungen berücksichtigen die Planungsziele der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Kernstadt“, mit der den Vergnügungsstätten bestimmte Zonen in der Kernstadt zugewiesen wurden. Zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen, ausgewogenen Nutzungen im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen, sind in den mit MK 1 und MK 2 bezeichneten Baugebieten die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten dem Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Im Hinblick auf die Nutzungsverträglichkeit erfolgt eine auf das Erdgeschoss beschränkte Zulässigkeit der Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in den mit MK 2 bezeichneten Baugebieten.

Als kerngebietstypische Nutzung sind in den mit MK 2 bezeichneten Baugebieten die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Diskotheken gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Der besonderen Nutzungsstruktur mit innerstädtischem Wohnen wird damit Rechnung getragen.

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 Belegung 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. So bleibt der Stadtkern als Schwerpunkt für Wirtschafts- und Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe und kulturellen Einrichtungen erhalten. Einer „Verödung“ der Innenstadt wird durch die teilweise Zulassung der Wohnnutzung entgegengewirkt.

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 (Firsthöhe) bestimmt. Im Stadtkern erfolgte in der Aufbauphase ab 1950 eine umfassende Neubebauung oder Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke, sodass der Umfang und die Intensität der Grundstücksnutzung über die 3. und 4. sowie 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ unter Anwendung der entsprechenden Obergrenzen der baulichen Nutzung von Misch- und Kerngebieten neu geordnet wurde. Entsprechend der auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption (s. a. Punkt 4.1) festgesetzten Art der Nutzung erfolgt die Festsetzung des Maßes der Nutzung gemäß den Obergrenzen der BauNVO nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die bisherigen Obergrenzen nach dem Planrecht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. I werden infolge der Umstellung auf die BauNVO 1990 angehoben, eine vertretbare städtebauliche Bebauungsdichte in den Mischgebieten ist damit gewährleistet. Überschreitungen der Obergrenzen in der Bestandsbebauung, insbesondere durch Versiegelung nicht überbauter Grundstücksflächen, liegen nur vereinzelt vor. Die Festsetzung von Überschreitungen der Obergrenzen erfordern besondere städtebauliche Gründe, die für das Plangebiet nicht erkennbar sind. Die nach dem Planrecht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. I zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den Festsetzungen nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO berücksichtigt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Mischgebiete (MI 1, MI 2)

Gemäß § 17 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Dies erscheint allgemein für einen Entwicklungsspielraum für den überwiegenden Anteil der Grundstück als ausreichend. Die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2 ermöglicht auch zukünftig eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke durch eine an den heutigen baulich-, räumlich- und energetischen Ansprüchen ausgerichtete Gebäudenutzung.

Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, sodass auch zukünftig der Bestand in der Intensität der Grundstücksnutzung im Rahmen der Art der Nutzung weiter entwickelt werden kann.

In den Mischgebieten weist der Bestand einige Grundstücke auf, die bereits heute die GRZ eines Mischgebietes von 0,6 überschreiten. Dabei handelt es sich um Ausnahmen, die im Laufe der Jahre durch An- und Umbaumaßnahmen sowie Abtrennen von Grundstücksflächen im historischen Teil der Stadt Erkelenz (innerhalb der früheren Stadtmauer) einen über der Norm liegenden Versiegelungsanteil erhalten haben.

Für die Gesamtheit der Mischgebiete ist die GRZ von 0,6 in Kombination der Nebenanlagenregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO geeignet, die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erfordert besondere städtebauliche Gründe, die Anwendung des § 17 Abs. 3 BauNVO wurde geprüft, u. a. liegen die Voraussetzungen einer überwiegenden Bebauung vor 01.08.1962 nicht vor. Im Einzelfall kann von der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unter Beachtung sonstiger Rechtsvorschriften und nachbarlicher Belange eine geringfügige Überschreitung der GRZ zugelassen werden. Eine Zulassung kann z. B. in Betracht kommen, wenn das konkrete Grundstück sonst eine zweckentsprechende Nutzung wesentlich erschweren würde.

Kerngebiete (MK 1, MK 2)

Gemäß § 17 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 3,0 festgesetzt.

Die gemäß den Obergrenzen der BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bieten für die überwiegende drei- bis fünfgeschossige Straßenrandbebauung in den Kerngebieten ausreichend Entwicklungsspielraum mit einer städtebaulich vertretbaren Bebauungsdichte.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO für Baugebiete unterschiedlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und festgesetzte Firsthöhe (FH) orientiert sich an den Geschosshöhen und Gebäudehöhen der Bestandsbebauung.

Im nebeneinander von Neubebauung mit dem Altbaubestand entlang der überwiegend geschlossenen Straßenrandbebauung bestehen in den festgesetzten Baugebieten auch bei überwiegend annähernd gleicher Geschosshöhe erkennbar verspringende Traufkanten. Ziel der Festsetzungen ist es, auch bei den unterschiedlichen Gebäudehöhen Neubaumaßnahmen hierauf abgestimmt einzufügen. Dies geschieht mit differenzierten Festsetzungen der Geschosshöhe in Verbindung mit festgesetzten maximalen Firsthöhen. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bewirkt bei unterschiedlichen Geschosshöhen eine abgestimmte Höhenentwicklung der Gebäude.

In den Kerngebieten beträgt die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse drei- bis vier Vollgeschosse im Bereich Kölner Straße/Markt und vier- bis fünf Vollgeschosse im Bereich Südpromenade. In den Mischgebieten beträgt die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse überwiegend zwei- bis drei, in Teilbereichen an der Südpromenade drei- bis vier bzw. vier- bis fünf Vollgeschosse.

Die festgesetzte eingeschossige Bebauung in den Blockinnenbereichen berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand der baulichen Anlagen und deren Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den typischen Nutzungen in den als Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI) festgesetzten Bereichen. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist als Ausnahme ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn das Erdgeschoss gewerblich oder als Garagengeschoss genutzt wird und eine Traufhöhe von 6,50m sowie Firsthöhe von 8,50m nicht überschritten wird..

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO in einer geschlossenen Bauweise (g) und i. V. mit einer Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) 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) in den mit MK und MI festgesetzten Gebieten dient der Sicherung des Straßenbildes mit den geschlossenen Raumkanten, sie wirken zwingend auf die Errichtung der Gebäudefronten als eine geschlossene raumbildende Bauflucht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baulinien nach §

23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die festgesetzten Baufenster ermöglichen eine optimale bauliche Nutzung der einzelnen Nutzungstypen, eine individuelle Gestaltung und bieten ausreichend Entwicklungsspielraum.

Der überwiegende Flächenanteil innerhalb der überbaubaren Bauflächen ist bereits mit Haupt- und Nebenanlagen, Garagen oder durch Zufahrten / Stellplatzflächen genutzt und versiegelt.

Die Überplanung bis jetzt gering genutzter oder noch nicht bebaubarer Grundstücksbereiche ermöglicht eine Nachverdichtung innerhalb des Stadtkerns.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der rückwärtigen, tiefen Grundstücke der Blockinnenräume, berücksichtigen die bestehende Überbauung und eröffnen weitergehende Nutzungsmöglichkeiten in den Kerngebieten und Mischgebieten.

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 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 Stellplatzanlagen/Parkhäuser gedeckt. Dazu stehen in der Umgebung des Plangebietes öffentliche Stell- und Parkplätze zur Verfügung (Stellplätze an der Aachener Straße, Franziskanerplatz, Südpromenade, Kirchstraße). 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.

Untergeordnete, der Nutzung der Baugrundstücke dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dienenden Nebenanlagen sind bereits vorhanden (Flurstück 232 und 511).

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Im Stadtkern treffen Alt- und Neubaumaßnahmen sowie unterschiedliche Arten der Nutzung zusammen. Aufgabe und Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es daher, zwischen einer zeitgemäßen Architekturgestaltung, der zukünftigen Gebäudegestaltung und dem historischen Stadtbild zu vermitteln. Die Festsetzungen als Gestaltungssatzung erfolgen gemäß § 86 BauNVO. 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

- nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30-47° zulässig sind, die Festsetzung der Hauptfirstrichtung sowie die Unzulässigkeit von Dacheinschnitten, 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 jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten, aber auch den Ausbau vorhandener noch nicht genutzter Dachgeschosse zu ermöglichen,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50m unterhalb des Firstpunktes 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 jeweilige 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 sich an den vorhandenen Dachüberständen orientiert und auf maximal 0,30m (incl. Regenrinne) beschränkt ist, um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten,
- 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 und sich die Verwendung von Dacheindeckungsmaterialien, mit Ausnahme der mit der Geschosszahl I bezeichneten Bereiche, auf schwarz bis anthrazitfarbenen, bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteine beschränkt um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten,
- die Verwendung von glasierten und stark glänzende 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 Dacheindeckungsmaterialien untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, wenn es sich in das Gesamtbild einfügt,
- sich das Fassadenmaterial, mit Ausnahme der mit der Geschosszahl I bezeichneten Bereiche, auf rotes bis rotbraunes Klinker- und Ziegelmauerwerk, bzw. weiß geschlammtes 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 Glas, Stahl, Holz, Kunststoffen, Marmor und keramischen Materialien, in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW, ausnahmsweise zulässig ist.

Unter Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebietes im Stadtkern (Markplatz und Hauptgeschäftsstraßen) mit den Gebietstypen MK und MI gilt insbesondere auf die stadträumliche Wirkung der Straßenrandbebauung, dass Werbeanlagen in ihrer Art und Ausführung nur eingeschränkt zulässig sind. Indem insgesamt eine Reduzierung von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß erfolgt, ist die Möglichkeit für eine Harmonisierung des Gesamteindrucks gegeben. 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 hervortreten),
- der Ausschluss von mit wechselndem Licht (z. B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) oder mechanisch (Prismen, umlaufende Werbebänder) betriebener Anlagen erfolgt,
- mechanische oder digital erzeugte Werbeanlagen, Skybeamer oder durch Diaprojektoren betriebene Werbeanlagen unzulässig sind,
- Werbeanlagen auf Dachflächen und/oder Werbeanlagen an Gebäudeflächen die sich nicht an einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite befinden, ausgeschlossen werden.

5. Verkehrsflächen

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, das Erfordernis weitergehender Erschließungsanlagen ist nicht erkennbar.

Ab Mitte der 80er Jahr erfolgten innerhalb des Stadtkerns Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und die verkehrliche Entflechtung der Haupterschließungsachsen. Aufgrund der Entflechtung des Erschließungssystems und dem Rückbau der Straßen wurde die Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlastet. Die Gestaltung der das Gebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte entsprechend den jeweiligen Verkehrsfunktionen sowie Erschließungs- und Gestaltungsanforderungen. So sind dementsprechend Straßen als Mischverkehrsflächen (Konings- und Marktgasse) bzw. im Trennsystem (Südpromenade/Wilhelmstraße/Aachener Straße) oder als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Südpromenade und Kirchstraße sind als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und die Konings- und Marktgasse als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das Erfordernis zur Festsetzung weiterer Verkehrsflächen besteht nicht.

5.2 Innere Erschließung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Planung sind keine Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich.

5.3 Fuß-/Radwege

Mit den Querschnittsdimensionierungen der Erschließungsstraßen sind entsprechend ihrer Verkehrsfunktion jeweils Anlagen für den Fußgängerverkehr vorhanden, als getrennte Anlagen bzw. im Mischsystem. Die Führung des Radverkehrs erfolgt innerhalb der im Trennsystem und Mischsystem vorhandenen Erschließungsstraßen, die Fußgängerzonen sind für den Radverkehr freigegeben.

5.4 Ruhender Verkehr

Notwenige Flächen zum Kurzzeit- und Dauerparken sind im oder in direkter Nähe des Plangebietes im ausreichenden Maße vorhanden.

5.5 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die über die Südpromenade verlaufenden Buslinien sowie den zentralen Haltepunkt Kölner-Tor mit ÖPNV erschlossen..

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 Plangebietes bereits vorhanden.

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).

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) ist aufgrund des nur begrenzten Flächenpotentials, und des hohen Anteiles versiegelter Flächen, innerhalb des Plangebietes 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.

7. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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, die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Das Ergebnis der Prüfung, und Auswertung der im Verfahren eingereichten Stellungnahmen ist Bestandteil des Umweltberichtes, der als Teil 2 dieser Begründung beigefügt ist. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie ggf. geplante Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen. Das Ergebnis der Umweltprüfung (UP) und der im Verfahren eingereichten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Verfahren abwägend zu berücksichtigen.

7.1 Immissionsschutz

Das Gebiet ist in einem für die Gebietstypik zu erwartendem Umfang im Bereich Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die vorhandenen und zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes rufen Quell- und Zielverkehre in einem für das städtebauliche Umfeld hinnehmbaren Umfang hervor. Durch die Realisierung der Planungsziele ist nicht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Durchgangsverkehre werden aufgrund der vorhandenen Verkehrsführung weitgehend vermieden. Der Parkplatz „Markt“ mit unter 30 Stellplätzen wird überwiegend tagsüber durch Innenstadtbesucher genutzt, Zu- und Abfahrten liegen abseits des Plangebietes. Lärmschutzmaßnahmen werden als nicht erforderlich angesehen.

Derzeit sind keine immissionsrechtlichen Probleme die durch Verkehrs- oder gewerblich bedingten Lärm hervorgerufen werden und auf das Gebiet einwirken bekannt. Ebenso sind bei innerhalb des Plangebietes vorschriftsmäßig betriebenen Anlagen keine Lärmbelastungen, die über das der Nutzungstypik entsprechend zulässige Maß hinausgehen, zu erwarten. Grundsätzlich haben innerhalb und außerhalb des Gebietes betriebenen technischen Anlagen und Betriebe die zulässigen Grenzwerte einzuhalten. Die angrenzenden Gebietstypen sind dabei mit in der Bewertung einzubeziehen.

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 § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung.

Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Zur Erholung der Bewohner und Besucher der Innenstadt sind öffentliche Parks, Spielplätze und Grünflächen in der Umgebung des Plangebietes in ausreichendem Maße vorhanden.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind aufgrund ihres geringen Flächenanteils und der Art der darauf vorhandenen Vegetation weder für das Gebiet noch für angrenzende Quartiere von nennenswerter ökologischer Bedeutung

7.3 Artenschutz

Prüfung der Artenschutzbelange (ASP)

Für das Plangebiet sind Planrechte vorhanden. Alle Grundstücke sind überplant. Die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhandenen Freiflächen sind bereits bebaut oder stehen einer Überbauung zur Verfügung. Zusammenhängende unversiegelte Freiflächen, ein hochwer-

tiger Vegetationsbestand, ein mehrjähriger Gebäudeleerstand oder abgängige Gebäude und unbebaute Grundstücke mit einem Bestand an Pioniergehölzen oder eine Ruderalvegetation sind nicht vorhanden. Mit der Planung und den dadurch ermöglichten Baumaßnahmen werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Nach Inaugenscheinnahme des Plangebietes liegen keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte vor, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung einer der in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände – Beschädigung oder Tötung besonders geschützter Arten, erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten während bestimmter Zeiten, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten – vorliegt. Von einer weiteren fachlich qualifizierten Ermittlungen wird daher abgesehen.

So sind mit der Überplanung des Bestandes über das bereits zulässige Art und Maß hinausgehende Eingriffe oder eine Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der Vorläuferplanungen zukünftig keine Vorhaben zulässig, aus denen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG tangiert werden könnten.

Die zuständigen sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren zu diesem Tatbestand gehört. Falls notwendig werden die Festsetzungen entsprechend der eingehenden Stellungnahme ergänzt.

7.4 Grundwassersituation/ Wasserschutzgebiet

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

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

In ihrer Stellungnahme vom 03.06.2013 weist die Bezirksregierung Arnsberg, Postfach, 44025 Dortmund darauf hin, dass das Vorhaben sich am Rand des Einwirkungsbereiches des ehemaligen Steinkohlenbergbaus befindet, in dem nach deren derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind, durch die Bodenbewegungen verursacht werden können. Diese können insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Als nachrichtliche Übernahme in Begründung und Planurkunde wird übernommen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath mit den in der WasserschutzgebietsVO vom 05.12.2011 angeführten Auflagen liegt.

7.5 Bodenschutz

Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB Rechnung getragen, da noch unversiegelter Flächen oder Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten.

7.6 Bodenbelastungen/Altlasten

Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen nicht vor.

7.7 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfgebiet, sodass ein diffuser Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vorliegt. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.08.2012 mit, dass die Auswertung des Bereiches teilweise nicht möglich war. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Begründung und der Planurkunde.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht für die Gebäude Aachener Straße 18 Denkmalschutz. Die Planung trifft keine Festsetzungen die negativ auf das Denkmal oder das bauliche Umfeld des denkmalgeschützten Bauwerkes einwirken könnten.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist vom Vorhandensein von geschichtlichen Zeugnissen im Boden auszugehen, da es sich im Kern der historischen Stadt befindet. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit (Zufallsfunde), zutage treten könnten.

Hierzu wurde im Verfahren das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Stellungnahme vom 13.06.2013 teilte der LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eendenicher Straße 133, 53115 Bonn mit, dass das Plangebiet im Bereich der mittelalterlichen Stadt Erkelenz liegt, deren Gründung bis in die karolingische Zeit zurückgeht. Dabei würde die Fläche des Plangebietes als ein ortsfestes Bodendenkmal klassifiziert, für das die Voraussetzung zur Eintragung in die Denkmalliste erfüllt wäre, und mit dessen Eintrag zu rechnen ist. Würde die Eintragung erfolgen, würden Erdeingriffe einem präventiven Verbot mit Erlaubnisvorbehalt gemäß § 9 DSchG NRW unterliegen, wonach jeder der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, der

- a) Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, oder
- c) bewegliche Denkmäler beseitigen oder verändern will.

Mit der Eintragung in die Denkmalliste ist nach Aussage des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu rechnen. Bisher ist eine vorläufige Unterschutzstellung der Fläche gemäß § 4 DSchG NRW noch nicht erfolgt, die Grundlage für eine Nachrichtliche Übernahme des § 9 DSchG NRW in den Bebauungsplan wäre demnach noch nicht gegeben.

Gemäß § 11 DSchG NRW hat die Stadt Erkelenz die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Daher wird im Bebauungsplan auf die Bedeutung der Fläche als ortsfestes Bodendenkmal hingewiesen, und der Hinweis in der Begründung und Planurkunde, vorbehaltlich der für die Durchführung des § 9 DSchG NRW notwendigen Denkmaleintragung, ergänzt. Für die Wirksamkeit der Regelungen des DSchG NRW hat die Ergänzung des Hinweises in der Planurkunde keinerlei Relevanz.

Unter der lfd. Nr. 53a ist auf dem Grundstück Südpromenade 3 bereits ein ortsfestes Bodendenkmal (Historischer Stadtgraben, Teilbereich) in der Liste der Unteren Denkmalbehörde eingetragen (Flurstück 1049, Flur 27).

Eine qualifizierte Prospektion erfolgt auf unbebauten Grundstücksflächen. Im Hinblick auf die den Stadtkern betreffenden bekannten archäologischen Daten wurde von einer systematischen Untersuchung des Plangebietes auf Bodendenkmäler und Kulturgüter abgesehen, da das Plangebiet intensiv bebaut ist.

9. Kennzeichnung von Flächen

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

10. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 05.12.2011 ist entsprechend zu beachten.

11. Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Bodenbewegungen, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau, sind im Plangebiet

nicht auszuschließen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, oder der LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen.

Gemäß der Stellungnahme des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn vom 13.06.2013 liegt das Plangebiet im Bereich der mittelalterlichen Stadt Erkelenz, deren Gründung in die karolingische Zeit zurückgeht. Es handelt sich um ein ortsfestes Bodendenkmal, dass die Voraussetzung zur Eintragung in die Denkmalliste erfüllt. Mit der Eintragung ist zu rechnen. Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegen Erdeingriffe einem präventiven Verbot mit Erlaubnisvorbehalt. Einzelheiten hierzu sind mit der Stadt Erkelenz, Untere Denkmalbehörde, und dem LVR -Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, abzustimmen.

Kampfmittel

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Erdarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird die schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie zu. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html.

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 durch die bestehenden Leitungen ausreichend ver- und entsorgt.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

13. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	m²	%
Kerngebiete (MK)	22.532	45
Mischgebiete (MI)	20.934	41
Verkehrsflächen	6.363	13
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	753	1
Gesamtfläche	50.582	100

14. Kosten

Der Stadt Erkelenz entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

15. Anlagen

- Anlage 1 Übersicht bestehendes Planrecht
- Anlage 2 Übersicht Baublöcke 1-6
- Anlage 3 Bestand Nutzung Erdgeschoss
- Anlage 4 Bestand Nutzung ab 1. OG
- Anlage 5 Bestand Vollgeschosse und Dachformen

Planungsamt im September 2013