Stadt Erkelenz

Az.: 61 26 02.01/2

Bebauungsplan Nr. I/2 „Heinrich-Jansen-Weg/Tenholter Straße“ Erkelenz-Mitte

Begründung

Stand : Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. I/2 „Heinrich-Jansen-Weg/Tenholter Straße“ Erkelenz-Mitte wird begrenzt durch die Tenholter Straße im Norden, die Kölner Straße im Osten, den Heinrich-Jansen-Weg im Süden und die Mozartstraße im Westen.

Er hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Planbereich liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ Erkelenz-Mitte und seiner 4. sowie 14. Änderung.

Der Ursprungsplan Nr. I „Stadtkern“ setzte für den Bereich der Kölner Straße eine gemischte Nutzung fest. Für den Bereich der südlichen Straßenseite der Tenholter Straße wurde eine Wohnnutzung festgesetzt. Der Ursprungsplan erhielt am 03. 12. 1963 als übergeleiteter Bebauungsplan Rechtskraft.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ setzte den Ursprungsplan für die Grundstücke, welche von der Kölner Straße erschlossen waren, außer Kraft und setzte ein Kerngebiet mit einer geschlossenen bis zu fünf Geschossen hohen Bebauung fest. Damit wurde die Kölner Straße erstmals als Kerngebiet festgesetzt und eine entsprechende Entwicklung eingeleitet.

Die Grundstücke der südlichen Straßenseite der Tenholter Straße verblieben im

Bebauungsplan Nr. I „Stadtkern“. Die 4. Änderung erhielt am 05. 12. 1970 Rechtskraft.

Am 27. 10. 1990 wurde die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ rechtskräftig, die für den Teil der von der 4. Änderung überplant war, Spiel- und Automatenhallen und Betriebe mit Sexdarbietungen ausschloss und die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO allgemein zuließ.

Am 13. 02. 1980 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan I/2 „Heinrich-Jansen-Weg“ gefasst und ein Plankonzept entwickelt. Der Entwurf wurde nicht bis zur Rechtskraft geführt.

In seiner Sitzung vom 18. 02. 2003 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung den Rahmenplan südliche Innenstadt mit der Strukturvariante III als Grundlage für weitere städtebauliche Planungen und verbindliche Bauleitplanungen.

Diese Rahmenplanung strebt einen ausgewogenen Kompromiss an, unter Einbeziehung der Belange:

- verkehrliche Erreichbarkeit des Geschäfts- und Wohnstandortes
- Parkplatzangebot
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität.

Die beschlossene Strukturvariante III des Rahmenplanes sieht eine Verkehrsführung im Bereich Heinrich-Jansen-Weg mit Anbindung an die Tenholter Straße als auch den Konrad-Adenauer-Platz mit dem Ziel vor, die Erschließung der Parkplatzebenen und die rückwärtige Erschließung der Kölner Straße zu verbessern sowie zu einer verkehrlichen Entlastung der Kölner Straße beizutragen. Darüber hinaus werden die mit der Rahmenplanung aufgezeigten Entwicklungspotentiale im Bereich Heinrich-Jansen-Weg optimal erschlossen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. I/2 „Heinrich-Jansen-Weg / Tenholter Straße“, Erkelenz - Mitte, wird im Rahmen der schrittweisen Umsetzung der o. a. Ziele und Maßnahmen der Rahmenplanung südliche Innenstadt aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, den Anschluss des Heinrich-Jansen-Wegs an die Tenholter Straße planungsrechtlich zu sichern um erhebliche Gestaltungsspielräume und verkehrliche Entlastung innerhalb der südlichen Kölner Straße zu erzielen. Weiter wird das Areal zwischen den Straßen Heinrich-Jansen-Weg, Kölner Straße, Tenholter Straße und Mozartstraße neu überplant. Es wird ein zeitgemäßes und dem heutigen Bedarf und der zukünftigen Entwicklung angepasstes Planrecht geschaffen.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan Nr. I/2 „Heinrich-Jansen-Weg / Tenholter Straße“, Erkelenz - Mitte, setzt den Bebauungsplan Nr. I „Stadtkern“ und seine 4. sowie 14. Änderung für den Planbereich außer Kraft.

Neben einer den heutigen Bedürfnissen angepassten Bestandssicherung mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft, sieht der Bebauungsplan die Verbindung des Heinrich-Jansen-Wegs mit der Tenholter Straße über die Grundstücke, Gemarkung Erkelenz, Flur 68, Flurstücke 45, 46 und 129 vor.

Dazu wird ein von der Stadt Erkelenz erworbenes Gebäude (Tenholter Straße 2 - Flurstück 45) abgerissen und das gesamte Flurstück als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Einmündung des Heinrich-Jansen-Weges in die Tenholter Straße wird die Verkehrsfläche deutlich verbreitert (ca. 13m) um gute Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich zu gewährleisten.

Für den Bereich Heinrich-Jansen-Weg, Kölner Straße, Tenholter Straße wird die Kerngebietsnutzung gestärkt.

Im Bereich des westlichen Heinrich-Jansen-Wegs (zur Mozartstraße) sollte gem. dem Planentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger die Möglichkeit zur baulichen Nutzung vorhandener Frei- und Gartenflächen (Gartenzone der Gebäude Tenholter Straße) geschaffen werden.

Nach Anregung mehrerer Anwohner der Tenholter Straße während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB, die südliche Baumöglichkeit auf den Grundstücken Tenholter Straße 4- 26 nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde nach Abwägung aller erkennbaren und abwägungsrelevanten Belange, die überbaubare Fläche im südlichen Teil der Grundstücke zur Offenlegung des Planentwurfes wieder aus dem Bebauungsplan entlassen.

Statt dessen werden die auf den südlichen Grundstücksbereichen vorhandenen Garagen planungsrechtlich gesichert und gleiches Recht für die Nachbargrundstücke festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. den bestehenden Vorläuferplanungen beibehalten.

Entlang der Kölner Straße wird wie bisher ein Kerngebiet festgesetzt. Hier ist eine geschlossene Bebauung zur Unterbringung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben zur Stärkung der zentralen Innenstadtfunktionen sowie sonstigen Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses, vorgesehen.

Betriebe mit Sexdarbietungen, bordellartigen Leistungen, Geldspielautomaten, Internetcafés und Spielhallen sind ausgeschlossen um die Entwicklung der Kölner Straße nicht in Sinne des Trading-Down-Effektes zu stören. Eine Entwicklung mit solchen Nutzungen würde nicht im Sinne der Gesamtentwicklungsplanung der südlichen

Innenstand sein und die Stärkung des mittelständischen Einzelhandels und damit die Stärkung der Innenstadtfunktionen vom Markt bis zum Bahnhof gefährden.

Der Bereich der Tenholter Straße von der Planstraße bis zur Mozartstraße wird, dem Ursprungsplan entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch hier wird die geschlossene Bauweise des Bestandes aufgegriffen und in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Im Bereich der Mozartstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt, da sich hier weitere Wohnbereiche in offener Bauweise anschließen.

Damit ist die städtebauliche Abgrenzung des Kernbereiches (Kölner Straße) zum rückwärtigen Areal des Wohnens unter städtischen Bedingungen, klar vorgegeben.

Maß der baulichen Nutzung - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausnutzungskennziffern des Maßes der Baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan auf die BauNVO 1990 bezogen und den absehbaren Entwicklungspotentialen angepasst.

So wird im Bereich der Bebauung zur Kölner Straße hin die Zahl der zulässigen Geschosse von bisher fünf (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“), auf vier reduziert. Das beinhaltet einen begrenzten Ausbau des Dachgeschosses über der vierten Ebene.

Zusätzlich wird die GFZ von bisher 2,2 auf 3,0 angehoben, was eine Ausnutzbarkeit der nun vier Vollgeschosse verbessert.

Darüber hinaus nimmt der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung zu den festgesetzten Mindestgeschosszahlen auf, so dass im Blockinnenbereich auch eingeschossige Bauten (für z.B. Lager, wie sie heute bereits bestehen und benötigt werden, ohne dass aber bereits weitere Geschosse gebaut werden sollen), ermöglicht werden.

Zum Heinrich-Jansen-Weg wird das Maß der baulichen Nutzung herabgesetzt. Hier sind Bebauungen möglich mit einer Geschosshöhe von mindestens zwei, höchstens aber drei Vollgeschossen.

Diese Staffelung begründet sich durch den baulichen Übergang vom Kerngebiet zum Allgemeinen Wohngebiet.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die zweigeschossige, geschlossene Bebauung des Bestandes, der zum Teil im Ursprungsplan Nr. I „Stadtkern“ bereits planungsrechtlich gesichert ist, aufgenommen und dem tatsächlichen Bestand angepasst.

Dabei werden Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen (Tenholter Straße) in den rückwärtigen Bereich - dem heutigen Gefüge angeglichen - ermöglicht.

An der Mozartstraße wird der sich nach Westen auflockernde Bebauung (Übergang zu freistehenden Häusern) durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, Rechnung getragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden keine gegenüber dem bestehenden Planrecht ins Gewicht fallende zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Der gesamte Planbereich ist bereits durch Bebauungspläne überplant, die eine gleichartige GRZ festsetzen wie die vorliegende Planung.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die umliegenden Straßen ausreichend erschlossen. Der neue Durchstich des Heinrich-Jansen-Weges zur Tenholter Straße hat in erster Linie eine entlastende Funktion für die südliche Kölner Straße um dort neue Gestaltungsspielräume zu erzielen. Zusätzlich erfahren die Grundstücke Kölner Straße 29 bis 33 eine zweite, hintere Erschließung.

Der Durchstich zur Tenholter Straße hat mit ca. 7 Metern eine ausreichende Breite um die Verkehre problemfrei, bei angemessener Geschwindigkeit der Fahrzeuge abzuwickeln. Der Einmündungsbereich in die Tenholter Straße wird erheblich aufgeweitet. Hier stehen 13,2 m zur Verfügung und Verkehre mit dreiachsigen Fahrzeugen und Aufliegern sind im Bedarfsfalle störungsfrei möglich. Entsprechende eigentumsrechtliche Voraussetzungen zur Sicherung einer gut einsehbaren Einmündung wurden im Vorfeld der Planung bereits geschaffen.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird die Anfahrsicht von der Tenholter Straße aus durch Verlegung von öffentlichen Stellflächen optimiert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Flächen wird gegenüber dem heutigen Bestand nicht verändert. Die Grundstücke, die zur Planstraße orientiert sind, werden über neue und bereits verlegte Leitungen an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Tenholter Straße angeschlossen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes hat die Stadt Erkelenz ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben um die zukünftige Lärmbelastung der umliegenden Bebauung durch eine veränderte Verkehrsführung unter Berücksichtigung späterer Entwicklungspotentiale zu prüfen.

Dabei wurde eine Berechnung mit den Bestandsdaten durchgeführt und eine Prognose errechnet.

Die Bestandsdaten setzen sich aus den Verkehren, zu und von den heute vorhandenen privaten Stellflächen und einem öffentlichen Parkplatz, zusammen.

Die Flächen des öffentlichen Parkplatzes, die teilweise an Dauerparker vergeben sind, sind teils als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und werden ab Frühjahr des Jahres 2004 vollständig gewidmet sein. Die Auswirkungen des Parkplatzes auf die Umgebung werden gem. 16. BImSchV betrachtet.

Die Prognose bezieht eine weitere Fläche (Teil aus dem Flurstück 100, der Flur 68) mit ein, die in der Zukunft von der Stadt Erkelenz erworben werden könnte und dann -als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet- als Parkplatz dienen soll.

Das zieht eine Betrachtung auch dieser Situation nach der 16. BImSchV (bezogen auf den Planbereich) nach sich.

Weitere Betrachtungen des heute noch nicht vorhandenen Parkplatzes, bezogen auf seine städtebauliche Umgebung (außerhalb des hier zu betrachtenden Planbereiches), sind in einem konkreten Bauleitplanverfahren zur Sicherung dieses Parkplatzes - und evtl. weiterer Maßnahmen - zu klären.

Bei den Betrachtungen wurde davon ausgegangen, dass sich die zukünftigen Verkehre als Ziel- und Quellverkehr definieren, welche die Parkplätze des Heinrich-Jansen-Weges aufsuchen. Die Parkplätze versorgen das umliegende Areal bezüglich des ruhenden Verkehrs.

Durchgangsverkehre sind aufgrund der bestehenden Verbindungen der Hauptverkehrsstraßen und der ungünstigen Wegeführung für durchgehende Verkehre im Plangebiet, nicht im relevanten Umfang zu erwarten.

Die Rechnung setzt eine Frequentierung des Parkplatzes von 1,5 Wechsel pro Stunde und eine volle Belegung der Stellflächen für den ganzen Tageszeitraum voraus.

Die Nachtstunden werden mit 0,3 Wechsel pro Stunde angesetzt.

Damit rechnet das Gutachten erhebliche Sicherheiten mit ein.

Die genauen Datenansätze sind dem Gutachten zu entnehmen.

Entlang des Grundstücks, Gemarkung Erkelenz, Flur 68, Flurstück 45, wird eine im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m und einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB als vorbeugender Immissionsschutz in die Rechnung einbezogen.

Dem Ergebnis nach sind bei dem heutigen Verkehrsaufkommen keine Probleme im Bereich des Immissionsschutzes absehbar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen Immissionspunkten eingehalten.

Bei einer Einbeziehung aller Entwicklungspotentiale des südlichen Heinrich-Jansen-Weges in die Prognose, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachtzeit an einem Immissionspunkt (IP 2 - 2.OG) geringfügig (1dB) überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV /4/ als Obergrenzen des Abwägungsspielraums werden im Plangebiet sowohl bei der Ist- als auch bei der Prognosebetrachtung deutlich unterschritten (Unterschreitung der Grenzwerte am Immissionspunkt IP2 - 2.OG für die Prognose = 3dB).

Für eine innenstadtnahe Wohnlage ist die Situation unter Berücksichtigung der Verbesserungen in wichtigen Innenstadtbereichen (Einzelhandelssituation Kölner Straße) akzeptabel.

Zusätzlich werden zu der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand Festsetzungen bezüglich der Wandaufbauten in einem definierten Bereich um die Planstraße herum getroffen um durch zusätzlichen passiven Schallschutz eine Störung der Innenräume, auch in den oberen Geschossen, vollständig auszuschließen. Dabei sind die Anforderungen der Tabelle 6 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III in den festgesetzten Bereichen einzuhalten, was einem Gesamtdämmmaß der Außenbauteile von 35 dB entspricht.

Bei einem angenommenen Fensteranteil von 30 % sind beispielsweise Fenster der Schallschutzklasse II vorzusehen. Diese Vorgaben sind in der Regel bei normalen Wärmeschutzverglasungen erfüllt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird gegenüber dem Bestand nicht verändert. Die Grundstücke, die zum neuen Durchstich Heinrich-Jansen-Weg - Tenholter Straße orientiert sind, werden über einen Mischwasserkanal an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Tenholter Straße angeschlossen, wenn eine von der bestehenden Bebauung zur Kölner Straße separate und getrennte Bebauung angestrebt wird. Ansonsten sind die Grundstücke zur Kölner Straße hin bereits entwässert.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Vorhaben gem. UVPG Anlage 1 vor, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gem. UVPG nach sich ziehen.

Die Kriterien für die Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch eine deutliche Unterschreitung der Schwellen- und Prüfwerte nach Anlage 1 zum § 3 UVPG nicht erfüllt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für die vorliegende Bauleitplanung nicht durchgeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Für die zusätzliche Anbindung des Heinrich-Jansen-Weg wurde zwischenzeitlich die eigentumsrechtliche Voraussetzung geschaffen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verkehrlichen Anbindungen werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen.

Kosten

Die Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes werden mit

Straße und Kanal	65 000 €
Grunderwerb, Abbruch und Sicherungsmaßnahmen zu den Nachbargrundstücken	275 000 €

bezieht.

Planungsamt der Stadt Erkelenz im Februar 2004