

Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. I  
„Tenholter Straße“  
Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Inhaltsverzeichnis:

- A1 Vorhaben- und Erschließungsplan (M 1: 500, farbig) mit Übersicht (M 1: 5000, s/w) und Begründung vom Juni 1997
- A2 Städtebaulicher Entwurf mit Dachaufsicht (o.M., farbig)
- A3 Kellergeschoss (o.M., s/w)
- A4 Erdgeschoss (o.M., s/w)
- A5 Ansichten und Schnitte (o.M., s/w)
- A6 Perspektiven (s/w)
- A7 Fachbeitrag Landschaftspflegerischer Begleitplan
- A8 Fachbeitrag Abwasserbeseitigung und Verkehrsflächen

Erkelenz, im Juni 1997



## 2. Anlaß der Planung

Das derzeit brachliegende, vormals gewerblich genutzte Gelände liegt in der Stadtmitte von Erkelenz. Es schließt südöstlich an die Tenholter Straße an und ist über das Grundstück Parzelle 593 mit der Südpromenade verbunden.

Die seit dem Jahre 1963 rechtskräftige Planung des Bebauungsplanes Nr. I Stadtkern konnte bis heute nicht realisiert werden.

Aufgrund seiner zentralen Lage, stadträumlicher Zuordnung, räumlich und funktionaler Verknüpfung mit Kernstadtfunktionen bietet das Gelände jedoch ideale Voraussetzungen für eine innerstädtische, städtebaulich eingefügte Wohnbebauung. Das Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes trägt somit den städtischen Zielsetzungen einer Wiedernutzbarmachung innerstädtischer ehemaliger Gewerbestandorte, Stärkung kernstadtnahe Wohnfunktionen und Deckung des dringenden Wohnbedarfs ohne zusätzliche Freirauminanspruchnahme Rechnung.

Auf dem Grundstück Parzelle 696 befindet sich ein Fabrikgebäude, welches um die Jahrhundertwende errichtet wurde. Dieses Gebäude weist sehr große Bauschäden auf, ist stark einsturzfähig und soll abgebrochen werden. Da das Fabrikgebäude unterschiedlich genutzt worden ist, wurde im Vorfeld durch das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, eine Untersuchung durchgeführt, ob eine Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigung vorliegt, die zu Gefährdungen von Schutzgütern im Rahmen der Neunutzung führen können.

Diese Untersuchung ergab keine Überschreitung der für eine Wohnbebauung zulässigen Werte.

Die übrigen Flächen des Geländes sind lediglich als Forst- und Gartenfläche in Nutzung.

Seitens der Denkmalbehörden wurde wegen des schlechten baulichen Zustandes von einer Eintragung in die Denkmalliste abgesehen.

Da weder eine solch extensive Nutzung des Geländes noch die Ausweisungen des bestehenden Bebauungsplanes der städtebaulichen Situation und Lage in der Stadtmitte von Erkelenz und der umliegenden Bebauung entspricht, soll das Plangebiet mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan kurzfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

Das durch den Vorhaben- und Erschließungsplan betroffene Gelände liegt im Bereich der Gemarkung Erkelenz, Flur 27, und wird durch die Parzellen 607 und 696 gebildet. Die Geländegröße beträgt 6.207 m<sup>2</sup>.

An der südöstlichen Grenze schließt das Gelände an die Tenholter Straße an.

Bedingt durch die vorhandenen Bebauungen und den Grundstückszuschnitt im Plangebiet ergeben sich für die städtebauliche Lösung folgende Vorgaben :

- um eine optimale Ausnutzung des Plangebietes zu erzielen, ist eine innere Erschließungsstraße mit Anbindung an die Tenholter Straße vorgesehen.
- eine fußläufige Verbindung über die Parzelle 593 zur Südpromenade soll die Anbindung des Plangebietes an die Stadtmitte zukünftig eröffnen.
- die Voraussetzungen für die technische Versorgung und Entsorgung an die vorhandene Infrastruktur sind vorhanden.
- die geplante Bebauung ist wegen ihrer zentralen, gleichzeitig aber auch ruhigen Lage in der Stadtmitte von Erkelenz ausschließlich für Wohnnutzung geplant. Eine störende Beeinflussung der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung geht von der geplanten Bebauung nicht aus.
- bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Verwirklichung einer verdichteten Bauweise soll durch die Verringerung der Höhe der Gebäude von der Südpromenade zur Tenholter Straße der angrenzenden Bebauung des Gebietes Rechnung getragen werden.
- ein städteplanerisches Ziel ist es, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen, damit hierdurch die Grundstücksfläche weitestgehend begrünt werden kann und eine ruhige Wohnsituation geschaffen wird.

#### 4. Planinhalt und Abwägung

Die vorstehend erläuterten städtebaulichen Absichten werden durch Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, und zwar im zeichnerischen Teil sowie in den textlichen Festsetzungen, verwirklicht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die Erschließung von derzeit 18 noch zu parzellierenden Grundstücken und die Errichtung von insgesamt 59 Wohneinheiten in 12 Reihenhäusern und 7 Stadthäusern in 2 - 3-geschossiger Bauweise.

Für den entstehenden Stellplatzbedarf wird eine Tiefgarage mit insgesamt 55 Kraftfahrzeugeinstellplätzen errichtet. Der Nachweis für den verbleibenden Stellplatzbedarf von 4 KFZ-Einstellplätzen wird mit einer Baulast auf Parzelle 593 gesichert. Zusätzlich werden Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bei Be- und Entladung angeordnet.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung in Verbindung mit den vorhandenen Nutzungen im Umfeld werden die unter § 4 Abs.3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht in das städtebauliche Konzept passend ausgeschlossen. Sie sind daher gemäß § 1 Abs.6 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Regelungen des § 13 Baunutzungsverordnung bezüglich der Räume für freie Berufe bleibt unberührt.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich werden erhöhte Werte für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Das Projekt, das durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert wird, stellt eine besondere Qualität der Bebauung an einer bevorzugten Standortsituation dar. Es verbindet die innenstadtnahen, die kernstadtunterstützenden Bereiche der

Südpromenade mit ihrer gemischten Nutzung und die hier anschließenden teilweise recht verdichteten Wohnbereiche bei überdurchschnittlicher Qualität der Architektur und Gestaltung des Wohnumfeldes.

Es handelt sich hier um ein Projekt für flächensparendes und ökologisches Bauen, welches zu den Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB gerechnet wird.

Durch die günstige Zuordnung der Wohnungen zu Arbeitsstätten und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt werden nicht unerhebliche Verkehrsabläufe, wie sie aus anderen weiter außerhalb liegenden Baugebieten bekannt sind, entfallen.

Zur Durchführung dieses Projektes, welches für die weitere städtebauliche Entwicklung der Erkelenzer Kernstadt Impulse geben kann, wird eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO erforderlich.

Die Überschreitung wird hauptsächlich durch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs hervorgerufen. Oberhalb der Erdoberfläche werden die Grenzwerte des § 17 Baunutzungsverordnung, bis auf den Bereich für den eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird, eingehalten.

Die Überschreitung der Grenzwerte des § 17 Baunutzungsverordnung ermöglicht andererseits eine immissionsmäßig günstige Unterbringung der Stellplätze unterhalb der Erdoberfläche, wodurch ein großzügiges und intensiv gestaltetes Freiraumkonzept, welches bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Entwurf vorliegt, verwirklicht werden kann. Hierzu gehört unter anderem das intensive Bepflanzen der von der Bebauung freizuhaltenden Bereiche auch mit größeren standortgerechten Bäumen.

Die Anforderungen an die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse werden durch die ebenfalls im Entwurf vorliegende Gesamtplanung uneingeschränkt gesichert, da die eigentliche Verdichtung der baulichen Anlagen, mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise, nur unterirdisch stattfindet. Zusätzlich zur städtebaulichen und ökologischen Qualität wird noch eine erheblich ungestörtere Wohnruhe auch zum Bestand hin gewährleistet.

Die verkehrliche Anbindung des Planbereiches wird durch die geplante Stichstraße ausreichend gesichert und die Bedürfnisse des Verkehrs hinreichend befriedigt. Im öffentlichen Verkehrsraum werden lediglich einige Besucherstellplätze angeboten. Deren genaue Lage, wie auch die genaue Lage der zu pflanzenden im

öffentlichen Verkehrsbereich stehenden Bäume, wird durch die Ausführungsplanung, welche Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, festgesetzt.

Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Grenzwertüberschreitung nicht entgegen.

Abschließend werden die kumulativ vorliegenden Voraussetzungen des § 17 Abs.2 Baunutzungsverordnung als erfüllt angesehen.

Als ausgleichende Maßnahmen gelten die immissionsmäßig günstige Unterbringung der Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und Abs.3 BauGB und dem damit verbundenen Ausschluß von Garagen und Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche. Zusätzlich wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag bei Erzielung einer erheblichen positiven Bilanz ebenso ausgleichend gewertet wie die Verwendung umweltfreundlicher Energien und einer energiesparenden Bauart der Gebäude.

Darüberhinaus ist beabsichtigt für die Wärmeversorgung zumindest der Stadthäuser in Verbindung mit dem Wohnobjekt Südpromenade ein Blockheizkraftwerk zu errichten oder aber als Nahbereichswärmeversorgung zu betreiben. Möglichkeiten der Solartechnik werden überprüft.

#### 4.3 Verkehrliche Erschließung u. Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße von einer Gesamtbreite von 5,50 m von der Tenholter Straße aus erschlossen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche sowie die Bemessung der Wendeanlage an deren Ende sind ausreichend, um die notwendige Bewegungsfreiheit für ein dreiachsiges Lastfahrzeug zu gewährleisten. Die genaue Gestaltung, die Lage der öffentlichen Parkplätze sowie der anzupflanzenden Bäume werden im Straßenausbauplan, welcher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, festgesetzt.

Der gesamte ruhende Verkehr, welcher bauordnungsrechtlich im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist, wird in einer Tiefgarage innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen. Eine fußläufige Verbindung von der Tenholter Straße in Richtung Südpromenade wird durch ein Gehrecht gesichert. Die Ermöglichung der Durchfahrt von Ver- und Entsorgungs- bzw. Rettungsfahrzeugen wird über das Fahrrecht gesichert.

Aufgrund der unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit Planung der Einfahrt in die Tiefgarage in den Anfangsbereich der Stichstraße, ist mit einer äußerst reduzierten Frequentierung der als verkehrsberuhigte Straße auszubauenden Stichstraße mit entsprechender Qualitätssteigerung für Anwohner und Kinder zu rechnen.

#### 4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und 2 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht eine optisch integrierte und baulich ansprechende Unterbringung von Nebenanlagen, welche zur Unterbringung von Müllbehältern sowie allen Ausgangsbereichen der Tiefgarage notwendig sind.

Die Fläche bzw. Anzahl von Nebenanlagen ist jedoch durch andere Festsetzungen (Grundflächenzahl, Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen) auf ein absolutes Mindestmaß reduziert.

Die Regelungen des § 14 Abs.2 BauNO bleiben unberührt.

#### 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie die Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Festsetzungen möglicher Einfriedungen sowie Dachform und Dachneigung, sichern die im Entwurf bereits vorliegende detaillierte Objektplanung und ein damit städtebaulich schlüssiges und homogenes Erscheinungsbild bei ausreichendem Planungsspielraum bezüglich der Baugestaltung und der Bauausführung.

Als Überleitung von der bis zu 5-geschossigen Bebauung an der Südpromenade ist die Bebauung im Planbereich über 3 Geschosse auf 2 Geschosse an der Tenholter Straße entsprechend den hier bestehenden Wohngebäuden vorgesehen.

Mit Rücksicht auf die Wohnqualität wird bei den größeren Gebäudeeinheiten offene Bauweise, bei den Einfamilienhäusern zur Erzielung der angestrebten Verdichtung unter Ausnutzung der günstigen Himmelsrichtung geschlossen Bauweise ausgewiesen.

#### 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Wie im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. H. Stiegen erläutert, tritt durch die vorgesehene Bebauung gegenüber der vorhandenen Situation im

Plangebiet, wie auch gegenüber den Möglichkeiten aufgrund des bestehenden Planrechtes mit dem Bebauungsplan Nr. I, eine wesentliche Verbesserung für Natur und Landschaft ein.

Die Einzelheiten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil des Vorhaben- u. Erschließungsplanes ist, zu entnehmen.

#### 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Parallel zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde bereits die Vorplanung für die Bebauung des Plangebietes erstellt.

Die Weiterführung der Planung ist so vorgesehen, daß unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan und Genehmigung der Bauvorhaben mit der Baudurchführung begonnen werden kann.

Die Freilegung des Geländes durch Abbruch der vorhandenen Gebäude ist für Juli/August 1997 vorgesehen. Die bauaufsichtliche Genehmigung hierzu liegt bereits vor.

#### 7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Gleichzeitig mit Rechtskraft der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt der Bebauungsplan Nr. I Stadtkern im Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. I „Tenholter Straße“ außer Kraft.

Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind hinsichtlich der Fachplanungen :

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ökologische Betrachtung für den Eingriff in Natur und Landschaft, März 1997,  
von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Herbert Stiegen  
Bischof-Ketteler-Hof 15, 41812 Erkelenz

- Abwasserbeseitigung und Verkehrsflächen  
von Ingenieurbüro Gietemann und Hamacher  
Am Forsthaus 32, 52511 Geilenkirchen

## 8. Hinweise

In die textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, daß durch die Sumpfungsmaßnahmen im Zuge des Braunkohletagebaues östlich von Erkelenz ungleichmäßige Bodensetzungen auftreten können, da das Plangebiet im Bereich einer nicht genau zu lokalisierenden geologischen Verwerfungszone liegt.

## 9. Flächen- und Kostenangaben

Gesamtfläche des Plangebietes	6207 qm
Anteil der Flächen für öffentliche Verkehrsflächen	587 qm
Anteil Baugelände	5620 qm

Die Erschließungsanlagen werden von der Familienheim Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH & Co KG als Grundstückseigentümer und Bauträger durchgeführt.

Die Erschließungsstraße einschließlich der hierin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen wird nach Fertigstellung der Gesamtanlage der Stadt Erkelenz kostenfrei übereignet.

Erkelenz, im Juni 1997

Nachfolgendend aufgeführte Unterlagen sind Bestandteil der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. I „Tenholter Straße“, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte :

Anlage :   Landschaftspflegerischer Begleitplan  
          Ökologische Betrachtung für den Eingriff in Natur und Landschaft  
          März 1997  
          von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Herbert Stiegen  
          Bischof-Ketteler-Hof 15, 41812 Erkelenz

Fachbeitrag Abwasserbeseitigung und Verkehrsflächen  
aufgestellt von Ing.-Büro Gietemann und Hamacher  
Geilenkirchen im April 1997

