



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. I/10 B

„Kirchstraße“
Erkelenz-Mitte

Begründung
Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2 :
Umweltbericht

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Rechtsbasis:

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

Bebauungsplan Nr. I/10 B
„Kirchstraße“
Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	2
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	2
2.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	3
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	4
4.1	Städtebauliche Konzeption	4
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
4.6	Verkehrsflächen	8
4.7	Baugestalterische Festsetzungen	8
5.	Verkehrerschließung	10
5.1	Äußere Erschließung	10
5.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	10
5.3	Fuß-/Radwege	10
5.4	Ruhender Verkehr	10
5.5	ÖPNV	11
6.	Ver- und Entsorgung	11
	Strom, Gas, Wasser	11
	Telekommunikation	11
	Abfallentsorgung	11
	Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	11
7.	Umweltbelange	11
7.1	Immissionsschutz	12
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	12
7.3	Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet	12
7.4	Bodenschutz	13
7.5	Bodenbelastungen/Altlasten	13
7.6	Kampfmittelfunde	13
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
9.	Kennzeichnung von Flächen	14
10.	Nachrichtliche Übernahmen	14
11.	Hinweise	14
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	14
12.1	Bodenordnung	14
12.2	Entschädigung	14
12.3	Erschließung	14
12.4	Ver- und Entsorgung	14
12.5	Ausgleichsmaßnahmen	14
13.	Städtebauliche Daten	15
14.	Kosten	15
15.	Anlagen	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I / 10 B „Kirchstraße“, Erkelenz-Mitte liegt im Zentrum der Stadt, innerhalb des historischen Stadtkerns und wird begrenzt im Norden durch die Schülergasse, im Osten durch den Markt, im Süden durch die Aachener Straße und im Westen durch den Franziskanerplatz.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen einzelnen Flurstücke der Flur 46, Gemarkung Erkelenz, sind der Planurkunde zu entnehmen.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 0,9 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 02.09.2001) ist das Plangebiet als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte (Rechtskraft 03.12.1963) mit seiner 4. (Rechtskraft 05.12.1970) und 14. Änderung (Rechtskraft 27.10.1990). Die Art der Nutzung in den durch den Ursprungsplan Nr. I festgesetzten Flächen ist die einer Gemischten Nutzung und in einer kleinen Teilfläche im Bereich Schülergasse die einer Wohnnutzung.

Der Bebauungsplan Nr. I „Stadtkern“ ist mit seinen Änderungen als qualifizierter Bebauungsplan rechtskräftig, bedarf aufgrund seiner geringen Festsetzungstiefe und in Teilen mangelnden Bestimmtheit jedoch einer ergänzenden Beurteilung gemäß § 34 BauGB.

Der Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. I beruht auf einem Durchführungs- und Fluchtlinienplan, dieser wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz im Jahre 1960 förmlich festgestellt. Ziel des Ursprungsplanes war es eine Rechtsgrundlage für den bauleitplanerisch geordneten Wiederaufbau des weitgehend zerstörten Stadtkerns zu schaffen. Nachdem das Bundesbaugesetz (BBauG) die rechtlichen Möglichkeiten eröffnete, beschloss der Rat der Stadt Erkelenz 1963 in einem Überleitungsverfahren den vorliegenden Fluchtlinienplan als Bebauungsplan.

Ab dem Jahre 1965 bis heute wurden für den Ursprungsplan insgesamt 21 Änderungsverfahren durchgeführt. Die 4. Änderung ermöglicht eine bis zu fünfgeschossige geschlossene Bebauung in einem festgesetzten Kerngebiet, unter anderem im Bereich des Baublockes Markt / Aachener Straße. Insgesamt ermöglicht die 4. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. I durch die geänderte Art der Nutzung, und der damit einhergehenden Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl und der zulässigen Geschossigkeit, eine intensivere Nutzung der einzelnen Grundstücke. Die 14. Änderung setzt die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen als allgemein zulässig und Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexdarbietungen außerhalb abgegrenzter Zonen als unzulässig fest.

Bedingt durch seine Geltungsdauer und unzureichende Festsetzungstiefe unterliegt der Bebauungsplan Nr. I einer Prüfung. Um zukünftig eine rechtssichere und geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung daher am 28. August 2007 für die rechtskräftigen Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern", Erkelenz-Mitte beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung einzuleiten. Mit der Aufhebung des Ursprungsplanes verlieren die unselbstständigen Änderungen ihre Rechtskraft.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz¹ festgelegten zentralen Versorgungsbereichs innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum). Das Hauptzentrum dient der gesamtstädtischen und auch stadtübergreifenden Versorgung.

Bis Mitte der 80er Jahre wurden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung durchgeführt und bis in die 90er Jahre aus der Innenstadtplanung einige Bebauungspläne für die entwickelt und realisiert. Wesentliche Elemente der Stadtentwicklung wurden dabei bereits umgesetzt. Neben der Entflechtung der Verkehrsführung und Neugestaltung der Verkehrsflächen im Stadtkern war es Ziel die Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktion der Kernstadt zu stärken, und die vorhandenen Versorgungseinrichtungen weiter zu entwickeln. Dies und die Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt ist ein Ziel des Bebauungsplanes Nr. I/10B „Kirchstraße“, Erkelenz-Mitte.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet bietet für die Kernstadt eines Mittelzentrums eine intakte Mischung an Nutzungen im Bereich des Handels, der Dienstleistungen, der Schank- und Speisewirtschaften und des Wohnens. Die teilweise sehr kleinteiligen Grundstücke sind überwiegend vollflächig überbaut. Die geschlossenen Baublöcke sind in den historischen Stadtgrundriss und das vorhandene kleinmaßstäbliche Straßen- und Wegenetz eingebettet.

Trotz massiver Kriegsschäden blieben große Teile des zweigeschossigen Altbaubestandes im Bereich der Kirchstraße, der Schüलगasse und entlang des Franziskanerplatzes erhalten. Der Planbereich grenzt an zentrale Einrichtungen der Verwaltung (Rathaus), sowie an Anlagen für kirchliche (Lambertuskirche) und kulturelle Zwecke (Stadthalle).

In der Hauptgeschäftslage, Markt und östlicher Abschnitt Aachener Straße, überwiegt der Einzelhandel, der westliche Abschnitt der Aachener Straße und der Franziskanerplatz sind als Ergänzungslage² einzustufen. In dem Baublock „Schüलगasse“ (Schüलगasse/Franziskanerplatz/Aachener Straße/Kirchstraße) nimmt die Einzelhandelsdichte ab, es überwiegt eine Nutzung von Dienstleistung und Wohnen. In diesem Block sind auch Schank- und Speisewirtschaften mit einer Außenbewirtschaftung angesiedelt.

Im Block „Schüलगasse“ überwiegt eine geschlossene bis zu zweigeschossige Bauweise und eine mischgebietstypische Nutzung. Im Bereich der Schüलगasse werden die Hauptgebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. In der Kirchstraße (Flurstück 11) und Schüलगasse 2 (Flurstück 6) sind Baulücken vorhanden. Die Flurstücke liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nach Abriss der Haupt- bzw. einiger Nebenanlagen brach. Lediglich auf den Flurstücken 36 und 37 (Schüलगasse 12) befindet sich eine zusammenhängende private Grünfläche.

Die Gebäudezeilen entlang dem östlichen Abschnitt der Aachener Straße und Markt (MK1 - 3) bestehen bis auf ein fünfgeschossiges Gebäude am Markt aus einer geschlossenen zwei- bis viergeschossigen Straßenrandbebauung. Es überwiegt eine kerngebiets-typische Mischung der Nutzungen aus Handel- Dienstleistungsgewerbe. Ist eine Wohnnutzung vorhanden, findet diese überwiegend erst ab dem 1. OG. statt. Die hinteren Grundstücksbereiche sind aufgrund der geringen Grundstücksgrößen vollständig versiegelt.

Die Gebäudezeile entlang der Kirchstraße / Schüलगasse besteht aus einer geschlossenen zweigeschossigen Straßenrandbebauung. Es überwiegt eine innenstadt-typische Mischung aus Handel- und Dienstleistungsgewerbe und Wohnen. Die hinteren Grundstücksbereiche sind aufgrund des begrenzten Flächenangebotes auf den einzelnen Flurstücken vollständig versiegelt.

Garagen oder private Stellplätze sind innerhalb der Blöcke nur in einer geringen Anzahl vorhanden.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz, Junker und Kruse, Stadtforschung/Planung, Dortmund, Juni 2008

² s. S. 53 ff, ebenda

Der Planbereich grenzt nicht direkt an zentrale Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV / Bahnhof / Busbahnhof), liegt aber so zentral, dass die Haltestellen bequem und fußläufig (Radius zw. 100 – 500m) erreichbar sind.

Eine ökologisch wertvolle Vegetation wurde im Plangebiet nicht festgestellt. Öffentliche Grünflächen sind innerhalb der beiden Blöcke nicht vorhanden, sie liegen jedoch in direkter Nähe zum Plangebiet und sind fußläufig erreichbar (z. B. Ziegelweiher ca. 300m).

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung und Verbesserung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion der Kernstadt unter Berücksichtigung der Sicherung der Stadtstruktur und Baugestaltung.

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 Erhaltung und Pflege des Stadtbildes durch baugestalterische Festsetzungen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Neben der Entwicklung und Sicherung kernstadttypischer Nutzungen ist es Ziel der Planung die Wohnnutzung zu erhalten und zu stärken. Die Sicherung der Wohnnutzung erfolgt, indem in den Kerngebieten (MK 1-3) sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO oberhalb der Erdgeschosszonen zulässig bzw. im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig sind.

Weiterhin ist es Ziel der Planung sowohl für den geringen Anteil unbebauter Grundstücksflächen als auch für den Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf im Bebauungsbestand ausreichende Nutzungs- und Bauungsmöglichkeiten zu schaffen, die sich in die bestehende Situation einfügen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption erfolgt unter dem Aspekt der Sicherung der intakten Standortqualität im Bereich Wohnen, Dienstleistungen und Einkaufen im Stadtkern. Das Plangebiet liegt in einem Quartier mit gepflegtem Altbaubestand und einer für das Zentrum der Stadt typischen intensiven Grundstücks- und Gebäudenutzung. Die Festsetzungen bieten den vorhandenen und zulässigen Nutzungen ein moderates Entwicklungspotential.

Nutzungen die alleine durch ihr Raumprogramm die vorhandenen räumlichen Strukturen aufweichen würden, oder die im Hinblick auf den Nutzungsbestand alleine durch ihren Betrieb zu Konflikten durch Emissionen führen könnten (z. B. Tankstellen, Parkhäuser, Gartenbaubetriebe), sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Sicherung und Stärkung der Kernstadtfunktionen soll das Eindringen besonderer Formen der Vergnügens- oder Verkaufsstätten mit der hiernach häufig folgenden Veränderung des Geschäftsbesatzes, und der damit einhergehenden Standortschwächung, vermieden werden. Im Gebiet ist ihr Betrieb unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig.

Unter Berücksichtigung des Gebäude- und Nutzungsbestandes erfolgt die Feindifferenzierung einzelner Nutzungsarten. Ermächtigungsgrundlage dabei ist der § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, der eine vertikale und horizontale Gliederung der Art der Nutzung innerhalb des Gebietes ermöglicht.

Unter Berücksichtigung des Bestandes ermöglicht die Planung die Errichtung von drei bis viergeschossigen Gebäuden in den als Kerngebiete (MK1-3) sowie bis zu zweigeschossige Gebäude in den als Mischgebiete (MI1-3) bezeichneten Bereichen. Aufgrund der geschlossenen Blockstrukturen erfolgt die Errichtung der Gebäude in beiden Blöcken 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 - 3)

Die Festsetzung eines Mischgebietes verlangt nicht, dass die Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen vertreten sein müssen. Innerhalb der MI-Gebiete (MI 1-3) erfolgt eine gleichrangige Nutzung im Bereich des Wohnens und einer das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Die getroffene Festsetzung entspricht dem vorhandenen und gewünschten Nutzungsspektrum (Mischung aus Geschäfts- Bürogebäude, einer gewerblichen Nutzung und dem Wohnen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO) und dessen Weiterentwicklung.

Die nähere Bestimmung der gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen dient dem Erhalt der vorhandenen Mischstruktur in diesem Bereich und dessen zukünftiger Entwicklung.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen und der nicht angestrebten Nutzung und Betrieb auch von Vergnügungsstätten im Stadtkern sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Der gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzte Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, erfolgt unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes i. S. der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches (Hauptzentrum). Damit soll das Eindringen besonderer Formen der Vergnügungsstätten mit der häufig hiernach folgenden Veränderung des Geschäftsbesatzes und der damit zu erwartenden Standortschwächung vermieden werden. Aus diesem Grunde wurden bereits mit den Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I dieser Nutzung lediglich eine begrenzte Zone zugewiesen. Über die Festsetzung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I hinaus erfolgen die o. a. Festsetzungen zu Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten dem Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, lediglich im westlichen Abschnitt der Aachener Straße (Geschäfts-Ergänzungslage). Zum Schutz der Wohnnutzung (Trading-Down-Effekt) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Kerngebiete (MK 1 - 3)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die als Kerngebiete festgesetzten Bereiche liegen im zentralen Geschäftsbereich der Stadt Erkelenz und weisen kerngebietstypische Nutzungen des Handels und der Dienstleistung auf. 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, sowie die vertikale Gliederung der ab dem 1. OG zulässigen Wohnnutzung (Sonstige Wohnungen) und im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen zentrumstypischen Nutzungen und des Wohnens.

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

Zur Sicherung und Stärkung der Kernstadtfunktionen und den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes i. S. einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum) soll auch im Kerngebiet das Eindringen besonderer Formen der Vergnügungsstätten mit der häufig hiernach folgenden Veränderung des Geschäftsbesatzes und einhergehenden Standortschwächung vermieden werden. Zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen, ausgewogenen Nutzungen im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen, sind daher die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (Spielhallen, Internet-Cafes, Wettbüros, Spielcasinos, Sexkinos und Betriebe mit Sexualdarbietungen), sowie die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe die als Verkaufsstätten dem Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Die Festsetzungen greifen die mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Kernstadt“ getroffenen Regelungen auf, mit der den Vergnügungsstätten bestimmte Zonen in der Kernstadt zugewiesen wurden. Als kerngebietstypische Nutzung sind Diskotheken ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Der störungsfreie Betrieb dieser Einrichtung ist im Hinblick auf die umgebende Nutzungsstruktur (MI) als Ausnahmetatbestand sicherzustellen. Dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung der in der Kernstadt vorhandenen typischen Mischung von Wohnnutzung mit im Kerngebiet zulässigen Nutzungen wird durch die Festsetzung insofern Rechnung getragen, dass im Kerngebiet Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses (ab 1.OG) allgemein zulässig und im Erdgeschoss lediglich ausnahmsweise zulässig sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Plangebiet ist nachweisbar seit dem Mittelalter besiedelt und bebaut und unterliegt einer, für verdichtete Innenstadtbereiche, typischen städtebaulichen Entwicklungsdynamik. Die baulichen Anlagen der überwiegend überbauten und versiegelten Flurstücke wurden und werden immer wieder erneuert, erweitert, ergänzt oder geändert.

Aufgrund der geringen Flurstücksgrößen und der vorhandenen Flächen- und Raumnutzung ist für die Baugebiete erkennbar, dass die Ziele der städtebaulichen Planung nur mit den Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gesichert werden können.

Eine Nachverdichtung ist nicht Ziel der Planung.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Mischgebiete MI (1-3)

Die mit MI 1 - 3 bezeichneten Bereiche sind vollständig mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Der Blockinnenbereich weist teilweise rückwärtige Anbauten der Hauptanlagen auf, in einzelnen Eckgrundstückssituationen sind höhere Grundflächenzahlen feststellbar.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 und Geschossflächenzahl 1,2 gemäß den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht dem eines zweigeschossigen Bebauungs- und Nutzungsbestandes im Mischgebiet und bietet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Kerngebiete MK (1 - 3)

Die mit MK 1 - 3 festgesetzten Flurstücke sind mit drei bis viergeschossigen Gebäuden bebaut, ein Flurstück am Markt ist mit einem fünfgeschossigen Gebäude bebaut. Der Blockinnenbereich weist rückwärtige Anbauten der Hauptanlagen auf. Alle Grundstücke werden intensiv genutzt und sind vollständig versiegelt, in einer Eckgrundstücksbebauung ist eine höhere Geschossflächenzahl feststellbar.

Die gemäß den Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GRZ 1,0 / GFZ 3,0) dient der Bestandssicherung und der Stärkung und Entwicklung der vorhandenen Kernstadtfunktion in einer angemessenen Verdichtung.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Geschossigkeit und die First- und Traufhöhen in den mit MK und MI festgesetzten Baugebieten orientieren sich an bestehenden Raumkanten und Gebäudehöhen.

Das Nebeneinander von Neubebauung und Altbaubestand entlang der geschlossenen Straßenrandbebauung erzeugt verspringende Traufkanten. Ziel der Festsetzungen ist es, die bestehenden Gebäudehöhen zu sichern und Neubaumaßnahmen hierauf abgestimmt einzufügen. Dies geschieht mit differenzierten Festsetzungen der Geschossigkeit in Verbindung mit Trauf- und Firsthöhen.

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 Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereichen. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist die ausnahmsweise Überhöhung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse in den mit ■ I (TH max. 6,50m / FH max. 8,50m) bezeichneten Bereich um ein Geschoss auf zwei Geschosse zulässig, wenn das Erdgeschoss gewerblich oder als Garagengeschoss genutzt wird.

Insbesondere für den Block „Markt“ dienen die differenzierten Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe und der Geschosszahl dazu eine räumlichen Verbindung zwischen dem Gebäudebestand und zukünftiger baulicher Anlagen zu schaffen und damit eine gleichmäßige Gebäude- und Fassadenabfolge zu entwickeln.

Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen der an der Aachener Straße gelegenen Gebäude nehmen vom Markt kommend in Richtung Franziskaner Platz hin ab. Um eine Verbindung zwischen den Traufkanten zu erhalten, erfolgt die Festsetzung der Geschosse gemäß § 16 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im Bereich MI 2 zwingend.

Die zukünftige Realisierung einzelner Gebäude ermöglicht aufgrund der für die MK 2-3 und MI 1- 3 maximal festgesetzten Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen eine flexible Anpassung zwischen den Höhen einzelner Gebäude.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO in einer geschlossenen Bauweise (g) i. V. mit einer Baulinie klar definierten Raumkanten sichern und ergeben ein geschlossenes und gleichförmiges Straßenbild der an die öffentlichen Verkehrsflächen stoßenden Gebäudefronten der einzelnen Blöcke. Die festgesetzte geschlossene Bauweise (g) dient dem Erhalt der historischen Baufluchten und geschlossenen Straßenrandbebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen

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 in den Kerngebieten und Mischgebieten.

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

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 den Mischgebieten entlang bestehender Straßenführungen zum Erhalt der historischen Baufluchten festgesetzt. In den übrigen Bereichen, erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen um eine größtmögliche Variabilität der Bebauung zu ermöglichen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen, in denen eine klare räumliche Ausrichtung der Gebäude nicht erkennbar ist und in denen vergleichbare Bedingungen nicht vorliegen, erfolgt daher die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

Die festgesetzten Baufenster bieten mit den 10.00 und 16.00m (Block Markt), bzw. durchgängig 16.00m (Block Schülergasse) tiefen Baufenstern eine variable Umsetzung für die Bebauung entlang der Blockränder.

Die Bebaubarkeit der hinteren Grundstücks-, bzw. der Blockinnenbereiche dienen der Bestandssicherung sowie der Stärkung und Entwicklung der vorhandenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen und ermöglicht den Nachweis notwendiger Stellplätze.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes steht in der Umgebung des Plangebietes öffentlicher Parkraum im ausreichenden Maße zur Verfügung. Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Kirchstraße, der Aachener Straße, dem Franziskaner Platz und dem Marktplatz. Kostenlose öffentliche Parkflächen sind auf kurzem Wege (Radius bis 200m) erreichbar. Sie befinden sich im Bereich der Westpromenade, der Burg und auf dem Parkdeck Aachener Straße.

Bei Umnutzung bestehender baulicher Anlagen und Neubaumaßnahmen ist ein entsprechender Nachweis zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes zu führen.

Zur Sicherung der Planungsziele und unter Berücksichtigung des begrenzten Flächenangebotes einzelner Flurstücke sind Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen im gesamten Planbereich allgemein zulässig.

4.6 Verkehrsflächen

Die Kirchstraße zwischen Aachener Straße und Schülergasse, zwischen den „Baublöcken“ des Plangebietes, ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Erfordernis zur Festsetzung weiterer Verkehrsflächen besteht nicht.

4.7 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 Dacherschnitten, 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 und ein Dachüberstand an den Ortgängen der Häuser unzulässig ist, um eine gleichmäßige Raumkante und einen einheitlichen Dachüberstand 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 I und ■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 Kupfer-, Zink- bzw. Aluminiumblechen als Dacheindeckungsmaterialien untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, wenn es sich in das Gesamtbild einfügt,
- sich das Fassadenmaterial, mit Ausnahme der mit I und ■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 Hauptgeschäftsstraße) und der Durchmischung der unterschiedlichen Gebietstypen (MK und MI) gilt insbesondere im Bezug auf das historische Umfeld in dem das Plangebiet eingebettet ist, eine eingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen. Im Straßenbild überwiegt eine kleinteilige Fassadengestaltung. Ziel ist es die Werbeanlagen in ihrem Umfang und ihrer technischen und gestalterischen Ausführung in die Fassadengestaltung einzupassen.

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,
- innerhalb von Fensteröffnungen betriebene mechanische oder digital erzeugte Werbeanlagen und durch Beamer oder Diaprojektoren betriebene Werbeanlagen unzulässig sind,
- Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen an Gebäudeflächen die sich nicht angrenzend an einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite befinden, ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen dienen zudem der Stadtbildpflege. Im einsehbaren Straßenraum sind bereits Werbeanlagen vorhanden. Das Plangebiet liegt in Sichtweite des Lambertusturmes und des historischen Rathauses. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind dazu gedacht einer visuellen „Trading-Down-Entwicklung“ entgegen zuwirken, die durch eine als störend empfundene Häufung von Werbeanlagen bzw. einer als unpassend wahrgenommenen Werbung durch Werbeprojektionen auf Wandflächen, mechanisch betriebenen Werbeanlagen oder durch digitale Werbung hervorgerufen wird.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen und eingebettet in das historische Erschließungs- und Platzsystem der Innenstadt. Die beiden „Baublöcke“ des Plangebietes sind über die Aachener Straße, Kirchstraße, Schüलगasse, den Franziskaner Platz und den Markt erschlossen. Die Gestaltung der das Gebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen wurden der ihrer Zeit entsprechenden Erschließungs- und Gestaltungsanforderungen angepasst.

Im Rahmen der in den 80er Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Entflechtung der innerstädtischen Verkehrsströme wurde die Schüलगasse für den Durchgangsverkehr gesperrt, die Aachener Straße zwischen Markt / Kirchstraße als Fußgängerzone umgewidmet.

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

Auf einem abgegrenzten Teilbereich des Marktes ist ein öffentlicher Parkplatz vorhanden. Diese öffentliche Verkehrsfläche ist von der Brückstraße (Einbahnstraße) aus anfahrbar, der Verkehr wird über die Straße „Johannismarkt“ abgeleitet.

Die Art der Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht den Zielen des Verkehrsentwicklungsplanes und den heutigen technischen und städtebaulichen Standards. Die vorhandene Erschließungssituation ist als abgeschlossen zu werten. Zur Realisierung der Planungsziele ist ein Eingriff in die äußere Erschließung nicht notwendig.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Planung sind keine Erschließungsflächen innerhalb der Baublöcke erforderlich.

5.3 Fuß-/Radwege

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Befahrbarkeit für Radfahrer grundsätzlich zulässig.

5.4 Ruhender Verkehr

Notwenige Flächen zum Kurzzeit- und Dauerparken sind, mit Ausnahme der Schüलगasse die nur für Anlieger befahrbar ist, auf allen Verkehrsflächen und in direkter Nähe des Plangebiets im ausreichenden Maße vorhanden.

5.5 ÖPNV

Innerhalb des Plangebietes sind keine ÖPNV Haltestellen vorhanden oder vorgesehen. Die nächsten Haltestellen liegen in einem fußläufig gut erreichbaren Radius von ca. 200m (Bushof) bis 500m (Bus- und Bahnhof).

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

Strom, Gas, Wasser

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

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das vorhandene Abfallentsorgungssystem sichergestellt.

Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Erkelenz (Mischsystem). Baumaßnahmen die zu einer Vergrößerung des Abwasserabflusses über das vorhandene Maß hinaus führen könnten, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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. Eine Beschleunigung und Vergrößerung des Wasserabflusses gegenüber dem derzeitigen Zustand ist durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht zu erwarten.

7. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umwelteinwirkungen ausgelöst.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVP) keine Vorhaben zulässig die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte 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, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet wurden. 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 ist in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB 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 sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsführung ausgeschlossen. Der Parkplatz „Markt“ mit unter 30 Stellplätzen wird überwiegend tagsüber durch Innenstadtbesucher genutzt, Zu- und Abfahrten liegen außerhalb des Plangebietes.

Derzeit sind keine immissionsrechtlichen Probleme die durch Verkehrs- oder Gewerbe bedingten Lärm hervorgerufen werden, und auf das Gebiet einwirken, bekannt. Ebenso sind bei innerhalb des Plangebietes vorschriftsmäßig betriebenen Anlagen keine Lärmbelastigungen, die über das der Nutzungstypik entsprechend zulässige Maß hinausgehen, zu erwarten. Grundsätzlich haben innerhalb und außerhalb des Gebietes 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 ausreichendem Maße vorhanden. Sie sind nahe gelegen und fußläufig erreichbar.

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 erkennbar ökologischer Bedeutung.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Für das Plangebiet gibt der Erftverband im Grundwassergleichenplan den 1. Grundwasserstock (Stand Oktober 2007) in einer GWGleiche von 67m Normalhöhennull (NHN) an. 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 Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen sind die in der WasserschutzgebietsVO vom 01.09.1989 angeführten Auflagen zu beachten.

7.4 Bodenschutz

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

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Die zuständige Behörde wurde im Verfahren beteiligt. Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen liegen derzeit nicht vor.

7.6 Kampfmittelfunde

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

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**Baudenkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht für die Gebäude Schülergasse 20 und Markt 4 Denkmalschutz. Die Planung trifft keine Festsetzungen die negativ auf das vorhandene Fassadenbild oder das bauliche Umfeld des denkmalgeschützten Bauwerkes einwirken könnten.

Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Gebietes sind keine festen Bodendenkmäler in die Liste der Unteren Denkmalbehörde eingetragen.

Gemäß der Stellungnahme des Landschaftsverband Rheinland, LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 27.02.2009 liegt das Plangebiet innerhalb der historischen Stadtbefestigungsanlagen mit einer bis in das Mittelalter hineinreichenden Besiedlung, wird ausweislich der historischen Quellen vermutet, dass im Zentrum der Stadt, d. h. im Umfeld des Plangebietes, bereits zur karolingischen Zeit eine vollständige Siedlung mit einer Befestigung bestanden hat, zeigt die Urkarte von 1819 eine beidseitige Bebauung entlang der Straßenzüge der Kirchstraße, Schülergasse und der heutigen Aachener Straße, das von einer früheren Nutzung der inneren Blockbereiche auszugehen ist und das sich in ungestörten Flächen im Plangebiet Reste der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung erhalten haben.

Nach Angaben des Landschaftsverband Rheinland, LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, ist das gesamte Plangebiet als ortsfestes Bodendenkmal einzustufen und sind die Voraussetzungen zur Eintragung in die Liste der ortsfesten Bodendenkmäler erfüllt. Ein Antrag auf Eintrag der Fläche als ortsfestes Bodendenkmal gemäß § 5 DSchG liegt der Unteren Denkmalbehörde zum Zeitpunkt der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens jedoch noch nicht vor. Dieser Antrag ist lt. Stellungnahme des LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, jedoch in Vorbereitung.

Zur Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesem wird auf die Bedeutung der Plangebietsfläche als ortsfestes Bodendenkmal und die bevorstehende Beantragung der Eintragung von Flächen als ein Bodendenkmal mit den auf Grundlage des DSchG NW (§ 9 DSchG NW "Erlaubnispflichtige Maßnahmen") resultierenden rechtlichen Konsequenzen hingewiesen.

Die Voraussetzungen für die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind gegeben, sobald die Fläche als ein Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist, oder seitens der Unteren Denkmalbehörde vorläufig unter Schutz gestellt wurde.

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 01.09.1989 ist entsprechend zu beachten.

11. Hinweise

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

- Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Eine Prospektion zur systematischen Untersuchung auf Bodendenkmäler wurde nicht durchgeführt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen. Gemäß der Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133 in 53115 Bonn, vom 27.02.2009 sind für das Plangebiet die Voraussetzungen zum Eintrag als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Erkelenz erfüllt, und ein Antrag auf Eintragung der Fläche als ortsfestes Bodendenkmal in Vorbereitung. Nach erfolgter Eintragung in die Denkmalliste, oder vorläufiger Unterschutzstellung, sind die Regelungen des § 9 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten.

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

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

Planung	m²	%
Kerngebiete (MK)	1.293 m ²	15
Mischgebiete (MI)	6.766 m ²	78
Öffentliche Verkehrsflächen	601 m ²	7
Gesamt	8.611 m²	100

14. Kosten

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

15. Anlagen

Keine

Erkelenz im September 2009
Planungsamt