

---

Stadt Erkelenz

**Bebauungsplan Nr. I/5B**

**„Einzelhandelszentrum Atelierstraße“**

Stadtbezirk Erkelenz – Mitte

---

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Satzungsbeschluss**

**PLANUNGSGRUPPE MWM**

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND VERKEHRSPANUNG

MEYER-BRANDIS  
MESENHOLL

DIPL. ING./BAUASSESSOREN  
PLANUNG-ENTWURF-AUSFÜHRUNG

AUF DER HÜLS 128 - 52068 AACHEN - TEL. 0241/938660 - E-MAIL: PLMWM@T-ONLINE.DE

## Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS .....	2
1. VORBEMERKUNGEN .....	4
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	4
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren .....	5
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	5
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	6
3.1 Regionale Planung .....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	6
3.3 Planungsrechtliche Situation .....	7
4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen .....	8
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	9
4.4 Tiefgaragen und Stellplätze .....	9
4.5 Verkehrserschließung .....	10
4.6 Ver- und Entsorgung .....	10
4.7 Ausgleichsmaßnahmen/ Verminderungsmaßnahmen .....	10
5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN .....	12
5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild .....	12
5.2 Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung .....	12
5.3 Verkehr .....	13
5.3.1 Motorisierter Individualverkehr .....	13
5.3.2 Fußläufige Verbindungen .....	14
5.4 Immissionen / Emissionen .....	14
5.5 Umweltbelange .....	16
5.6 Wirtschaft .....	23
5.7 Sachgüter/ Kulturgüter .....	23
6. FLÄCHENBILANZ .....	23
7. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG .....	23

8.	HINWEISE .....	23
8.1	Bodenverhältnisse.....	23
8.2	Kampfmittelbeseitigung .....	24

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 28.07.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/5 „Stadtkern“, Stadtbezirk Erkelenz Mitte. Im Jahr 1990 wurde für den östlichen Teilbereich dieses Ursprungsplanes entlang des Geschäftsbereiches Kölner Straße die 1. Änderung mit dem Inhalt beschlossen, dass Teile der allgemein zulässigen Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ nachträglich als unzulässig festgesetzt wurden (Betriebe mit Spiel- und Automatenhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen).

Mit Rechtskraft des hier aufgestellten Bebauungsplanes Nr. I/5B „Einzelhandelszentrum Atelierstraße“, Erkelenz – Mitte werden die bisherigen Festsetzungen für den betroffenen Teilbereich durch die geänderten Festsetzungen ersetzt und der Bebauungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“ überlagert und verdrängt.

Für Grundstücke an der Ecke Atelierstraße/ Heinrich-Jansen Weg, auf dem jetzigen Parkplatz und einem angrenzenden Privatgrundstück, soll auf einer Fläche von ca. 0,5 ha Kerngebietsflächen ausgewiesen werden und auf diesem Weg die planungsrechtlichen Voraussetzungen z.B. für die Ansiedlung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses und großflächigen Lebensmittelfachgeschäftes geschaffen werden. Hierzu ist eine Anpassung des Planrechtes mit Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit Parkplatzzymbol dargestellt. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planungsabsichten, innerstädtische, kerngebietstypische Nutzungen und damit u.a. großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zuzulassen, und aufgrund der zentralen Innenstadtlage sowie der Lage in unmittelbar westlicher Nachbarschaft zum Geschäftsbereich Kölner Straße, der bereits als Kerngebiet (MK) im Flächennutzungsplan dargestellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“ festgesetzt ist, soll diese Nutzungsart (MK-Gebiet) auf das Plangebiet mit seiner neuen zentralen Funktion ausgeweitet werden. Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, das im Ergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz<sup>1</sup>, welches am 18.06.2008 durch den Stadtrat beschlossen wurde, abgegrenzt ist.

Der Schwerpunkt des Bebauungsplans liegt auf der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Mittelzentrums Erkelenz durch die Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen im Sinne des § 13a BauGB. Es sollen nunmehr Investitionen zur Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen, zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Erkelenz als Einkaufs- und Wohnstandort und nicht zuletzt zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch die Errichtung eines zentral gelegenen Wohn- und Geschäftshauses mit direkter fußläufiger Anbindung an die Kölner Straße planungsrechtlich ermöglicht werden.

Es werden durch die Festsetzung Kerngebiet (MK) für die Planung demnach folgende städtebaulichen Ziele definiert:

- Nachverdichtung eines innerstädtisch geprägten Bereiches durch Schaffung von Voraussetzungen für kerngebietstypische Nutzungen (Handel, Dienstleistung, Gewerbe und den vorgenannten Nutzungen untergeordnetes Wohnen),

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Erkelenz, Junker und Kruse Stadtforschung – Planung, Juni 2008

- Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung auch zur Deckung des periodischen Bedarfes,
- Sicherung und Stärkung von Wohnen im Stadtzentrum.

Diese Ziele sollen im Wesentlichen durch folgende städtebauliche Maßnahme umgesetzt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für kerngebietstypische Nutzungen mit vorgesehener Erschließung von der Atelierstraße aus,
- Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist planungsrechtlich als projektunabhängige Angebotsplanung erstellt worden, die so ausgerichtet ist, dass die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in durchaus unterschiedlicher Art und Weise durch die Grundstückseigentümer oder sonstige im Gebiet tätig werdende Bauherren verwirklicht werden können. Mit ihr werden die notwendigen Rahmenbedingungen für die Realisierung solcher unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten gesetzt. Gleichzeitig werden die erforderlichen Vorgaben und Maßgaben verankert, die zur Sicherung und Gewährleistung der künftigen Bebauung sowie des – außerhalb des Plangebietes – vorhandenen Bestandes benötigt werden.

In die Abwägung einbezogen wurde indes zugleich auch, dass es bereits eine konkrete und hinsichtlich der Vorbereitung ihrer Umsetzung fortgeschrittene Planung für ein bestimmtes Vorhaben gibt. Geplant ist mit dem Einzelhandelszentrum „Atelierstrasse“ ein attraktives, mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Die Realisierung dieser Planung soll auf den Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Weil damit eine konkrete Variante für die Realisierung der hier gegebenen allgemeingültigen Bebauungsplanung als eine (von mehreren) in Betracht kommenden Varianten schon bekannt ist, wurde sie – sozusagen begleitend – in die angeestellten städtebaulichen Erwägungen (mit-)aufgenommen.

## **1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren**

Die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. I/5B „Einkaufszentrum Atelierstraße“ stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im zentralen Kern der Erkelenzer Innenstadt, ca. 300 m südlich des Rathauses, der Kirche St. Lambertus und des Marktes unmittelbar westlich des Geschäftsbereiches „Kölner Straße“. Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Erkelenz, Flur 68.

Die nähere Umgebung ist geprägt im Osten durch untergenutzte bzw. leerstehende Hallen entlang der Atelierstraße im rückwärtigen Bereich der Kölner Straße. Der nördliche Bereich stellt sich als der rückwärtige Bereich der Tenholter Straße dar mit Gartenflächen und Garagen, die vom Heinrich-Jansen-Weg in der Mehrzahl über die Mozartstraße erschlossen sind. In der südwestlichen und südöstlichen Umgebung grenzen aufgelockerte Wohnbauflächen mit Einfamilien-, Doppel- und Reihen-

häusern an den Geltungsbereich an. Östlich befinden sich neben Privatgärten das ehemalige Kreishaus, jetzt Amtsgericht am Freiheitsplatz sowie das Polizeigebäude an der Atelierstraße.

Das Plangebiet ist begrenzt

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Heinrich-Jansen-Weges (Flurstück 54),
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze der Atelierstraße (Flurstück 101),
- im Süden durch die südliche Grenze eines Privatgrundstückes (Flurstück 100),
- im Westen durch die östliche Grenze eines Privatgrundstückes (Flurstück 66) sowie deren Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 100 (Privatgrundstück).

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke: 67, 68, 69, 100 (teilweise) und 101 (teilweise) und umfasst 5.266 qm.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Regionale Planung**

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 17. Januar 1995 ist die Stadt Erkelenz als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft. Sie liegt an der regionalen Entwicklungsachse der Oberzentren Aachen – Mönchengladbach und der überregionalen Autobahnachse Düsseldorf – Niederlande. Als Siedlungsbereich stellt der Stadtbezirk Erkelenz-Mitte, zu der das Plangebiet gehört, das gebündelte Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, des Sports und der Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Der Stadtbezirk Erkelenz-Mitte ist im Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan) als Wohnsiedlungs- bzw. Gewerbe-/ Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der mit Bekanntmachung vom 01.09.2001 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemischte Bauflächen“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und zu geringen Teilen „Wohnbauflächen“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar.

Zur Verwirklichung der Planung ist es erforderlich, den Geltungsbereich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung anzupassen. Hierzu wird der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz geändert und erhält die Darstellung Kerngebiete (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“ aus 1984 setzt für den Teilbereich, der durch den neuen Bebauungsplan Nr. I/5B „Einzelhandelszentrum Atelierstraße“, abgelöst wird, „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO mit einer max. Geschossigkeit von 2 Geschossen fest. Es gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung wurden angepasst an die Höchstwerte des § 17 BauNVO: für die GRZ (Grundflächenzahl) wurde 0,4, für die GFZ (Geschossflächenzahl) wurde 0,8 festgesetzt.

Die übrigen Teilbereiche des Ursprungsplans, die nicht vom jetzt aufzustellenden Bebauungsplan betroffen sind, setzen im Süden (Amtsgericht, Polizei) und im Osten (Kölner Straße) Kerngebiete (MK) mit unterschiedlichen Geschossigkeiten fest. Im Südwesten setzt sich das „Allgemeine Wohngebiet“ mit den oben genannten Festsetzungen entlang der Mozartstraße fort.

Im Jahre 1990 erfolgte eine 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Diese 1. Änderung beinhaltete den Teilausschluss der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“, bezogen auf Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexdarbietungen im Kerngebiet entlang der Kölner Straße.

Mit diesem Bebauungsplan erfolgt keine bloße Planänderung, soweit der Geltungsbereich vorhandener Bebauungspläne tangiert wird, sondern es wird ein Änderungsplan aufgestellt. Nur bei einem Änderungsplan ist sichergestellt, dass Mängel des Ursprungsplans nicht auch auf die Änderung durchschlagen.

## 4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der bisher vorhandenen Bebauung in zentraler Innenstadtlage und dem zugrunde liegenden Planungskonzept wird das Plangebiet als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient der allgemeinen Zulässigkeit stadtkerntypischer Nutzungen sowie im speziellen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In Kerngebieten sollen die Anlagen und Einrichtungen vorherrschen, die durch einen größeren, möglicherweise überörtlichen Einzugsbereich und daher mit einem starken Publikumsverkehr verbunden sind. Hier sind Einrichtungen vorzufinden, die Schwerpunkte des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens bilden. Gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dürfen Kerngebiete nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Nach Beschluss des Rates über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet in dem hierin bestimmten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Die Übereinstimmung mit § 24a LEPro ist somit gewährleistet.

Über den Heinrich-Jansen-Weg kann der Planbereich somit zweierlei Funktionen erfüllen:

- Sicherstellung der Nahversorgung der westlich und südlich gelegenen, innerstädtischen Wohngebiete,
- Funktionsstärkung der zentralen Innenstadt und des Geschäftsbereiches „Kölner Straße“ durch die unmittelbare Wegeverbindung (ca. 70 m).

Diese Art der baulichen Nutzung geht konform mit der, durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene, detaillierte Darstellung Kerngebiet (MK). Hier wurde bewusst die konkretere Darstellung zur Unterstreichung des zentralen Charakters dieses Innenstadtbereiches gewählt. Entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Erkelenz wird diese Darstellung als Festsetzung jetzt in den Bebauungsplan Nr. I/5B übernommen.

Durch die im Jahre 1990 erfolgte 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes zur Regelung der (Un-)Zulässigkeit von Vergnügungsstätten“ wurde für das Kerngebiet „Kölner Straße“ die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt, jedoch spezielle Betriebe mit Spiel- und Automatenhallen und Betriebe mit Sexdarbietungen ausdrücklich ausgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. I/5B geht in diesem Punkt noch einen Schritt weiter. Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastigungen der südwestlich, südöstlich und westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiete besonders in den Nachtstunden werden alle ansonsten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Stadt Erkelenz hat die Standortsicherung dieser hier ausgeschlossenen Vergnügungsstätten über Bauleitplanungen in anderen Bereichen der Innenstadt geregelt. Zulässig sind sie im engeren Stadtkernbereich in einem Teilabschnitt der Aachener Straße/ Kirchstraße/ Südpromenade<sup>2</sup>. Dieser Teilausschluss soll zu einer angemessenen Sicherung und Entwicklung der Nutzungen im zentralsten Innenstadtbereich führen. Im Übrigen bestünde die Gefahr, dass es bei der Zulassung von Vergnügungsstätten (hier insb. Spielhallen) zu einem unerwünschten „Trading – down Effekt“<sup>3</sup> in diesem zentralen Geschäftsbereich kommen würde.

Weiterhin ist die, für die zentrale Innenstadt von Erkelenz aufgrund ihrer Größe, ihrem Erscheinungsbild und ihrer Verkehrserzeugung in diesem Bereich unverträgliche und unerwünschte Nutzung gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Tankstellen“ nicht zulässig. Tankstellen werden deshalb an geeigneteren Stellen im Stadtgebiet vorgehalten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die Erdgeschosse sollen zur Sicherung der Nahversorgung vorbehalten bleiben. Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und zur Entwicklung eines lebendigen Innenstadtbereiches auch außerhalb der Geschäftszeiten ist die Wohnnutzung jedoch in den Obergeschossen zugelassen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen**

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind die Kerngebiete MK 1 und MK 2 nach zulässiger Grundfläche, Geschossigkeit und zulässiger Gebäudehöhe differenziert und gegliedert.

In den Kerngebieten wird die für ein Kerngebiet typische und für diesen zentralen Standort städtebaulich erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung dient der angemessenen baulichen Verdichtung im Sinne einer Kerngebietenutzung, eines der Kernziele dieses Bebauungsplanes.

---

<sup>2</sup> Vgl. 14. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtkern“, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte, Ausfertigung, 1990

<sup>3</sup> Häufung von Billigläden, Mindernutzung und Leerständen

Im MK 1 entlang der Atelierstraße wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse korrespondierend mit dem gebietstypischen, gewachsenen Gebäudebestand der Bebauung entlang der Kölner Straße und entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan mit III-IV festgesetzt. Die von/bis Festsetzung soll eine, der Umgebung angepasste Bebauung und eine homogene Geschossabwicklung gewährleisten. Zusätzlich zur Reglementierung der Geschossigkeit wird zur angemessenen Höhenentwicklung eine maximal zulässige höchste Gebäudehöhe festgesetzt, die mit der zulässigen Anzahl der Geschosse korrespondiert und im MK 1 auf 115,00 m über Normal-Null (ü.NN), das sind 15,4 m über Gelände, begrenzt ist.

Im MK 2 entlang des Heinrich-Jansen-Weges wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse angepasst an die westlich und südwestlich benachbarte Wohnbebauung mit max. II festgesetzt, um eine in diesem eher nach Südwesten orientierten Bereich verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Im Übrigen besteht durch die II-Geschossigkeit für dieses Teilgebiet die Chance, über die Geschäftsnutzung im Erdgeschoss hinaus, eventuell Flächen für z.B. Wohnbebauung bereitzustellen. Zusätzlich zur Bestimmung der Geschossigkeit wird zur angemessenen Höhenentwicklung eine maximal zulässige höchste Gebäudehöhe festgesetzt, die mit der zulässigen Anzahl der Geschosse korrespondiert und im MK 2 auf 108,00 m über Normal-Null (ü.NN), das sind 8,4 m über Gelände, festgesetzt ist.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Diese werden zur Fassung der Straßenräume und somit zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung festgelegt. Sie bieten jedoch auch weiterhin Spielraum für innerstädtisch relevante Nutzungen. Hierzu dient auch die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile mit weniger als 10% der Ansichtsfläche der Fassade. Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Lichtraumprofil der Straße sowie von Parkplatzzufahrten jedoch erst ab dem 1. Obergeschoss bis 1,0m Tiefe.

Im Plangebiet wird von einer Festsetzung der Bauweise abgesehen, da entsprechend der Zielsetzung der Stadt Erkelenz, kerngebietstypische Nutzungen so wie großflächigen Einzelhandel an diesem Standort anzusiedeln, die Festsetzung einer Bauweise wenig zweckdienlich ist. Es wird aus Flexibilitätsgründen keine Konkretisierung gewählt. Der spätere Bauherr hat somit die Wahl, seine Gebäude in offener Bauweise, d. h. unter Berücksichtigung von Abstandsflächen, oder in geschlossener Bauweise ohne Grenzabstand zu errichten. Grundsätzlich können Gebäude im großflächigen Einzelhandel länger als 50 m sein oder werden teilweise oder ganz mit Grenzabstand gebaut, so dass weder die Festsetzung einer offenen noch geschlossenen Bauweise ausreichend flexibel wäre. Im Übrigen ist die Art der Bauweise für das städtebauliche Konzept an diesem Standort unerheblich. Es wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.

#### **4.4 Tiefgaragen und Stellplätze**

Tiefgaragen und Stellplatzanlagen sind im gesamten Geltungsbereich, auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen (bes. in der Tiefgarage) zulässig.

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Dies dient der Sicherung einer geordneten und zielgerichteten Zufahrtssituation und soll aufgrund möglicher Störungen der westlich, südwestlich und südöstlich gelegenen

Wohnnutzung entlang des südlichen Heinrich-Jansen-Weges und der Mozartstraße unerwünschte Ein- und Ausfahrten vom Heinrich-Jansen-Weg in das Plangebiet verhindern.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Atelierstraße. Von Süden kommend ist sie über den Freiheitsplatz/ Konrad-Adenauer-Platz sowie von Norden kommend über die Tenholter Straße erreichbar. Die Atelierstraße ist in den Bebauungsplan als Verkehrsfläche aufgenommen, da durch die Anlieferungen des Lebensmittelmarktes sowie durch die Zu- und Abfahrten zur Stellplatzanlage bzw. Tiefgaragen Um- / Ausbauten der Straße notwendig werden.

Eine Benutzung des Heinrich-Jansen-Weges und damit eine Durchfahrtmöglichkeit durch das Wohngebiet (Mozartstraße) ist nicht vorgesehen und wird im Rahmen der Umsetzung der Planung durch verkehrstechnische Maßnahmen gewährleistet.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Flächen des Plangebietes sind über die Atelierstraße erschlossen. Die Abwasserbeseitigung, Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über bestehende Anlagen der Atelierstraße.

#### **4.7 Ausgleichsmaßnahmen/ Verminderungsmaßnahmen**

Durch das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 S. 5 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Im Übrigen sind keine wesentlich Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG zu erwarten, da das Bebauungsplangebiet bereits vollständig mit Planrecht (Baurecht) versehen ist.

Eine Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden.

#### **4.8 Immissionsschutz**

Dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung wird – nachgewiesen durch die eingeholten Gutachten zu Lärm und Verkehr – ausreichend Rechnung getragen. Nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung darf der Plangeber durch seine Festsetzungen keine Problemlagen schaffen, die weder im Plan selbst gelöst sind noch sich durch andere – nachfolgende – Regelungen lösen lassen. Sind sachgerechte Lösungen außerhalb des Plans möglich und sichergestellt, kann der Plangeber jedoch auf deren Realisierung vertrauen.

Einer möglichen Beeinträchtigung der westlich, südwestlich und östlich gelegenen Wohnbebauung durch Schallimmissionen kann, da der Bebauungsplan mit der Festsetzung „Kerngebiet“ ein Angebotsbebauungsplan ist, nur bedingt entgegenge wirkt werden, da nur anhand von Annahmen die Schwere der Beeinträchtigungen prognostiziert werden kann. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (vgl. hierzu Pkt. 5.4).

Im Ergebnis des Gutachtens und unter Berücksichtigung der Angebotsbebauungsplanung werden zu den schutzempfindlichen o.g. Seiten am Rand des Geltungsbe-

reiches Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, dass auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens für das zu realisierende Vorhaben konkrete aktive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können bzw. entsprechende Nachweise zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte erbracht und die benachbarten Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich müssen jedoch mindestens die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung stützt sich auf zwei realistisch zu erwartende Szenarien:

Szenario I (geringe Verkaufsflächen, hoher Anteil an Büroflächen)

- Ersatz für den öffentlichen Parkplatz am Heinrich-Jansen-Weg
- Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm
- Büronutzung mit einer Bruttogeschoßfläche von rd. 3.700 qm
- Wohnnutzung durch fünf Wohneinheiten

Szenario II (hoher Anteil an Verkaufsflächen, geringer Anteil an Büroflächen)

- Ersatz für den öffentlichen Parkplatz am Heinrich-Jansen-Weg
- Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm
- Büronutzung mit einer Bruttogeschoßfläche von rd. 724 qm
- Wohnnutzung durch fünf Wohneinheiten
- Fachmarkt in der Hauptbranche Unterhaltungselektronik (Musik, Video, IT, Kommunikation und Foto) mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm.

Obwohl es sich bei dem Bebauungsplan im Rechtssinne um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bietet er (auch) eine Grundlage ein konkretes Projekt zu realisieren. Vor diesem Hintergrund entsprechen die beiden bei der Untersuchung der Lärmauswirkungen herangezogenen Szenarien denk- und absehbaren Nutzungen. Insbesondere das Szenario II stellt eine „worst - case“ - Betrachtung dar. Sowohl die Gutachter als auch die plangebende Stadt Erkelenz haben mit den gewählten Szenarien sowohl eine die Angebotsplanung ausschöpfende und gleichzeitig realistisch denkbare sowie wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Plangebietes als auch eine konkrete Planung eines im Plangebiet zu errichtenden Objektes der gutachterlichen Betrachtung und der städtebaulichen Abwägung zugrunde gelegt. Diesbezüglich wird der Rechtsprechung des 10. Senats des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seinem Beschluss vom 15.02.2005 – 10 B 517/04 – gefolgt, wenn es dort heißt:

*„Hat der Plangeber [...] prognostisch zu beurteilen, ob die Bewältigung [...] eines Nutzungskonflikts gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, [...], muss er – wenn es sich um eine Angebotsplanung handelt – seiner Prognose diejenigen baulichen Nutzungen zugrunde legen, die bei einer vollständigen Ausnutzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich sind. Dies gilt auch dann, wenn der Plangeber bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens die Verwirklichung einer bestimmten baulichen Nutzung des Plangebietes, die die getroffenen Festsetzungen nicht vollständig ausnutzt, als sicher ansieht (NVwZ-RR 2006, 94).“*

Dies ist von der Plangeberin bei der von ihr durchgeführten städtebaurechtlichen Abwägung dadurch jeweils berücksichtigt worden, dass potentielle Projekte in Form der beiden Szenarien als in Betracht kommende Alternativen gesehen wurden. Gleichzeitig wurde indes auch nicht daran vorbeigegangen, dass – jetzt oder später – anhand des zeichnerisch und textlich Festgesetzten sehr wohl auch anders aus-

gerichtete Ausnutzungen des Geplanten in Frage kommen können – allerdings nur in den Grenzen des im Plan bestimmten.

Letztendlich können dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend nicht sämtliche potentiellen Nutzungen abschließend prognostiziert werden. Detailfragen können und werden daher dem nachfolgenden (Bau-)Genehmigungsverfahren überlassen. Die Plangeberin schafft mit dem Plan jedoch ohne Zweifel die Voraussetzungen für eine im Plan veranlagte Konfliktbewältigung.

## **5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild**

Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden, Westen und im Nordwesten gekennzeichnet durch eine heterogene, innerstädtische Wohnbaustruktur, die einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht. Nordwestlich und nördlich ist die Wohnbaustruktur überwiegend von Reihen- und Mehrfamilienhausbau geprägt, südwestlich und südöstlich befindet sich aufgelockerte Einfamilien- und Doppelhausbebauung. , Nördlich, in einigem Abstand, ragt ein 9-geschossiges Bürogebäude über die in der Regel im Norden und Osten meist 3 -4 geschossige Bebauung hinaus. Nordöstlich in etwa 70 m Entfernung grenzt der dicht bebaute Geschäftsbereich Kölner Straße an. Unmittelbar anschließend an die Atelierstraße befinden sich unter- bzw. ungenutzte Hallen sowie von der Kölner Straße fußläufig erschlossene eingeschossige Ladenbereiche. Angrenzend an den Heinrich-Jansen-Weg liegen Garagen und Gartenflächen. Östlich befinden sich als Solitärstandorte Polizei und Amtsgericht. Das Amtsgericht als ehemaliges Kreishaus ragt mit 6 Geschossen über die umgebende Bebauung hinaus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind diesen Umständen angepasst; nach Osten hin sind für die überbaubaren Flächen 3 – 4 Vollgeschosse festgesetzt. Nach Westen und Südwesten, zum Wohngebiet können lediglich max. 2 Vollgeschosse realisiert werden.

Südöstlich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Solitärstandorten Polizei und Amtsgericht sind erforderliche Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzt.

Durch diese Regelungen wird der Bereich zentrumsgemäß verdichtet und passt sich im Stadtbild der umgebenden Bebauung und Nutzung des Geschäftsbereiches Kölner Straße an. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird die Errichtung überdimensionierter Baukörper ausgeschlossen.

### **5.2 Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung**

Eine Auswirkungsanalyse über potentielle und städtebauliche Auswirkungen geplanter Einzelhandelsflächen<sup>4</sup> hat u.a. diese Fläche untersucht und kam zu dem Ergebnis, dass dieser Standort städtebaulich integriert ist und das durch einen Lebensmittelmarkt dieses derzeit in der Innenstadt unterversorgte Angebotssegment in das Zentrum zurückgeholt wird. Weiterhin wird ein Lebensmittelmarkt als Frequenzbrin-

---

<sup>4</sup> Auswirkungsanalyse über die potentiellen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen geplanter Einzelhandelsflächen in der Stadt Erkelenz, BBE Unternehmensberatung GmbH Köln, Februar 2005 im Auftrag der Stadt Erkelenz

ger für den Geschäftsbereich „Kölner Straße“ fungieren und die Innenstadt des Mittelzentrums Erkelenz stärken.

Der Standort befindet sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz<sup>5</sup>, welches der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.06.2008 als Handlungsinstrument für die weitere Stadtentwicklung beschlossen hat, im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Demnach erfüllt die Planung die Voraussetzungen des § 24a Abs. 1 LEPro NRW.

Der lebensmittelorientierte Vorratseinkauf spielt sich derzeit sehr dominant im Sondergebiet West und damit in einer nicht integrierten Lage ab. Auf diese Situation kann durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in der Innenstadt eingewirkt werden, so dass speziell für die Bevölkerung der südlichen Innenstadt eine wohnungsnaher Alternative geschaffen wird.

Hinzu kommt, dass eine Festsetzung „Kerngebiet“ (MK) nicht nur in Bezug auf die Handelsfunktionen einen positiven Beitrag zur weiteren Entwicklung der Innenstadt leistet, sondern auch in Bezug auf die übrigen zulässigen Nutzungen (z.B. zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Wirtschaft und innerstädtisches Wohnen).

### 5.3 Verkehr

#### 5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Verkehrsaufkommen wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung durch den Kundenverkehr auf der Atelierstraße erhöhen. Dieser Mehrverkehr wird in der Hauptsache über den Freiheitsplatz/ Konrad-Adenauer-Platz von Süden kommend und Tenholter Straße von Norden kommend abgewickelt. Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der möglichen Nutzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (wie z.B. die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums) im o.g. Straßennetz weiterhin ein reibungsloser und störungsfreier Verkehrsablauf zu erwarten ist. Dies ist das Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung<sup>6</sup>, die zu klären hatte, ob der zusätzliche Verkehr eines gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit seiner Festsetzung Kerngebiet und eines angenommenen Einzelhandelszentrums leistungsgerecht abgewickelt werden kann.

Da der Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan ist, wurde in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz zwei Szenarien eines Einkaufszentrums entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes angenommen:

#### Szenario I (geringe Verkaufsflächen, hoher Anteil an Büroflächen)

- Ersatz für den öffentlichen Parkplatz am Heinrich-Jansen-Weg
- Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm
- Büronutzung mit einer Bruttogeschoßfläche von rd. 3.700 qm
- Wohnnutzung durch fünf Wohneinheiten

#### Szenario II (hoher Anteil an Verkaufsflächen, geringer Anteil an Büroflächen)

- Ersatz für den öffentlichen Parkplatz am Heinrich-Jansen-Weg
- Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm

---

<sup>5</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Erkelenz, Junker und Kruse Stadtforschung – Planung, Juni 2008

<sup>6</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplane Nr. I/5B „Einzelhandelszentrum Atelierstraße“ in Erkelenz-Mitte, Squadra – Beratende Ingenieure für Verkehrsbau und Wasserwirtschaft, August 2008

- Büronutzung mit einer Bruttogeschoßfläche von rd. 724 qm
- Wohnnutzung durch fünf Wohneinheiten
- Fachmarkt in der Hauptbranche Unterhaltungselektronik (Musik, Video, IT, Kommunikation und Foto) mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm.

Der Kreisverkehr Konrad-Adenauer-Platz wurde in Absprache mit der Stadt Erkelenz nicht näher untersucht, da für den Kreisverkehr die Leistungsfähigkeit unterstellt wurde. Diese Aussage wird bekräftigt durch die einschlägigen Richtlinien bzw. Merkblätter, welche Verkehrsstärken für einen Kreisverkehr von bis zu 12.000 Kfz am Tag (Summe des zuführenden Verkehrs) angeben<sup>7</sup>, die im Allgemeinen ohne größere Probleme durch einen Kreisverkehr abgewickelt werden können. Diese Verkehrsstärken sind am Kreisverkehr Konrad - Adenauer-Platz auch nach Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums an der Atelierstraße nicht zu erwarten.

An der Zufahrt eines möglichen Einkaufszentrums wurde in Szenario II ein Gesamtverkehrsaufkommen (Tageswerte) von 4.179 Pkw-E ermittelt. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben für das Szenario II, welches die höheren Verkehrsbelastungen aufweist, in der nachmittäglichen Spitzenstunde am Knoten Tenholter Straße / Atelierstraße die Qualitätsstufe A<sup>8</sup>. Damit ist an diesem Knotenpunkt ein reibungsloser Verkehrsablauf zu erwarten. Probleme in der Verkehrsabwicklung (Stauerscheinungen u.ä.) werden nicht ausgelöst.

Unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung ist eine realistische Bebauung / Nutzung gemäß den Vorgaben und Festsetzungen aus dem Bebauungsplan somit umsetzbar. Der vorhandene Verkehr im relevanten Netzbereich - das ist der Knotenpunkt Tenholter Straße / Atelierstraße und der Kreisverkehr Konrad-Adenauer-Platz - wird nicht unvertretbar durch den Neuverkehr eines Einzelhandelszentrums, auch bezogen auf Szenario 2 beeinträchtigt (ca. 3.000 qm Verkaufsfläche, entsprechend viele Fahrzeugbewegungen Stellplatz/ Tiefgarage).

Eine Benutzung des Heinrich-Jansen-Weges durch Kfz und damit eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Wohngebiet zu den Stellplätzen/ Tiefgaragen an der Atelierstraße ist nicht vorgesehen und wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch Poller (wie jetzt bereits vorhanden) oder andere verkehrstechnische Absperrmaßnahmen verhindert werden, damit die Wohnbevölkerung nicht nennenswert beeinträchtigt wird.

Aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht ist daher von einer ausreichenden Erschließung auszugehen.

### 5.3.2 Fußläufige Verbindungen

Der Standort ist aufgrund der integrierten Lage für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete Mozartstraße und Tenholter Straße sowie für Kunden des Geschäftsbereiches Kölner Straße fußläufig zu erreichen.

## 5.4 Immissionen / Emissionen

Im Rahmen der Darstellung des Plangebiets als Kerngebiet und der weiteren Entwicklung werden sich die Lärmpegel im Bereich der Atelierstraße durch den Mehrverkehr erhöhen.

<sup>7</sup> z.B. Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006

<sup>8</sup> Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden die Lärmauswirkungen, ausgehend vom Plangebiet (MK) sowie der festgesetzten Stellplatzanlagen auf die Umgebung untersucht<sup>9</sup>.

Auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung (Squadra, vgl. Fußnote 9) wurden in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz die zwei o.g. Szenarien (vgl. Pkt. 5.3.1 und Schalltechnische Untersuchung Kap. 5) sowie deren Ergebnisse als Basis für die Schallschutzuntersuchung angenommen.

Die Berechnung und Beurteilung der Betriebsgeräuschimmissionen eines möglichen Bauvorhabens (Wohn- und Geschäftshaus mit einem Lebensmittelmarkt) erfolgte bezogen auf neun charakteristische Immissionsorte im Bereich angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen<sup>10</sup>. Die Bezugshöhe orientierte sich am „ungünstigsten“ Wohngeschoss/ Wohnraum der Immissionsorte. Die Geräuschsituation wird nach TA Lärm beurteilt. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 6.00 - 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 - 6.00 Uhr (bzw. die lauteste Nachtstunde) und gelten für die Gesamtbelastung des Immissionsortes durch Anlagen im Sinne der TA Lärm.

Die maßgebliche Immissionsrichtwerte, die der Untersuchung zugrunde gelegt wurden, sind:

<b>Gebietsnutzung</b>	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
MK (MD, MI)	60 dB (A)	45 dB (A)
WA (WS)	55 dB (A)	40 dB (A)

Die schalltechnische Untersuchung führte für beide Szenarien zu dem Ergebnis, dass das untersuchte (mögliche) Vorhaben im Plangebiet nur dann unter Wahrung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm realisiert werden kann, wenn u.a. an der Südwest- und Südostseite des Parkplatzes sowie an der Südwestseite des Rampenbereiches der Anlieferung Lärmschutzwände errichtet werden.

Es wurde empfohlen:

- eine Lärmschutzwand an der Südwest- und Südostseite des Parkplatzes mit 2 m über Parkplatz (keine Anforderungen an die Reflexionseigenschaften).
- eine Lärmschutzwand an der Südwestseite des Rampenbereiches der Anlieferung mit 2,5 m über Parkplatz in einer hochabsorbierenden Ausführung. Alternativ kann auch eine komplette Umbauung der Rampe aus einfachem Stahltrapezblech erfolgen.

Die Immissionspegel liegen unter Berücksichtigung der Lärmschutzwände an allen Immissionsorten im Szenario II unterhalb der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, wie oben genannt.

Bei notwendiger Anordnung der Kälte- und Lüftungsanlagen des Lebensmittelmarktes und der Tiefgarage an der Nordwest-Gebäudeseite liegen die Immissionspegel an allen Immissionsorten unter 33 dB(A). Weitere nächtliche Nutzungen, die über vernachlässigbare vereinzelte Pkw-Anfahrten der Wohnnutzung hinausgehen sind

<sup>9</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. I/5B „Einzelhandelszentrum Atelierstraße“ der Stadt Erkelenz, Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 08 02016/01, 30.09.2008

<sup>10</sup> s. auch Einwirkungsbereich, bzw. maßgeblicher Immissionsort nach TA Lärm Nr. 2.2 und 2.3

nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan im MK-Gebiet Vergnügungsstätten (z. B. Diskothek) ausschließt.

Zur sachgerechten Konfliktbewältigung der möglichen Schallimmissionen sind solche konkreten Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes im Rahmen eines Kerngebietes als Angebotsbebauungsplan nicht zweckmäßig (siehe oben Ziffer 4.8.).

Daher werden in der Planzeichnung für die südwestliche und südöstliche Seite unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, die möglicherweise als Lärmschutzwände umgesetzt werden können, wenn im Rahmen des konkreten Vorhabens auf der Ebene der Baugenehmigung solche Maßnahmen zum Schutz des südwestlich und südöstlichen Wohngebietes erforderlich werden. Bei Vorliegen einer konkreten Planung im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung maßgeblicher Immissionsrichtwerte zu erbringen.

## 5.5 Umweltbelange

Ab dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. In einem neuen § 13a BauGB wird für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ (d.h. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) bestimmt, dass diese Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen.

Diese Voraussetzungen betreffen u.a. die zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 (2) BauNVO. Wenn in einem Bebauungsplan insgesamt eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt ist, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich und das Verfahren kann nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Da im Bebauungsplan Nr. I/5B „Einzelhandelszentrum Atelierstraße“ diese Anwendungsvoraussetzungen erfüllt und lediglich 2.236 qm überbaubare Grundfläche festgesetzt sind, und auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind, kann das Verfahren zur Anwendung kommen und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Die Einführung des Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben in Innenstädten folgt auch der Intention des Gesetzgebers, insbesondere die planungsrechtliche Sicherung von Kerngebieten zu erleichtern. Eine wesentliche Zweckbestimmung des Kerngebietes gem. § 7 (1) BauNVO ist die Unterbringung von Handelsbetrieben. Die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. I/5B „Einzelhandelszentrum Atelierstraße“ in Erkelenz-Mitte „Kerngebiet (MK)“ lässt daher selbstverständlich großflächige Einzelhandelsbetriebe zu, die lediglich durch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden können. Somit werden Vorhaben ermöglicht, die unter Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG fallen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Plangebiet wird kein Vorhaben großflächiger Einzelhandel mit mehr als 5.000 qm zulässiger Geschossfläche vorbereitet; großflächiger Einzelhandel mit mehr als 1.200 qm und weniger als 5.000 qm Geschossfläche unterliegt nur der Vorprüfungspflicht.

Für eine überschlägige Vorprüfung wurde das folgende Prüfungsschema verwendet, das aus den in der Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Kriterien

entwickelt wurde und es ermöglicht, die darin formulierten Fragen mit ja oder nein zu beantworten. Das nachfolgende Prüfungsschema zeigt das Ergebnis der überschlägigen Prüfung:

Prüfungsschema zum BauGB 2007, Anlage 2 (Schmidt - Eichstaedt, BauR 7/2007):

Lfd. Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte Fragen	Beantwortung mit ja oder nein	Falls ja, sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>		
1.1	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt:</p> <p><i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichen Ausmaß den Rahmen für die Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i></p>	ja	nein (vgl. Bemerkungen unterhalb des Schemas zu 1.1)
1.2	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem er andere Pläne und Programme beeinflusst.</p> <p><i>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</i></p>	nein	nein (vgl. Bemerkungen unterhalb des Schemas zu 1.2)
1.3	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</i></p>	nein	nein
1.4	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.</p> <p><i>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme besonders relevant?</i></p>	nein	nein

1.5	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</i></p>	nein	nein
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>		
2.1	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.</p> <p><i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter?</i></p>		nein (vgl. Bemerkungen unterhalb des Schemas . zu 2.1.1 bis 2.1.9)
2.1.1	<i>Tiere?</i>	Ja	nein
2.1.2	<i>Pflanzen?</i>	Ja	nein
2.1.3	<i>Boden?</i>	Ja	nein
2.1.4	<i>Wasser?</i>	Ja	nein
2.1.5	<i>Luft?</i>	Ja	nein
2.1.6	<i>Klima?</i>	Ja	nein
2.1.7	<i>Stadtbild?</i>	Ja	nein (vgl. Bemerkungen unter Pkt. 5.1 der Begründung)
2.1.8	<i>biologische Vielfalt?</i>	Ja	nein
2.1.9	<i>Mensch und Gesundheit?</i>	Ja	nein (vgl. Bemerkungen unter Pkte. 4.8, 5.3 und 5.4 der Begründung)
2.1.10	<i>Bevölkerung?</i>	Nein	nein
2.1.11	<i>Kulturgüter?</i>	Nein	nein
2.1.12	<i>sonstige Sachgüter?</i>	Nein	nein
2.1.13	<i>Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?</i>	Nein	nein
2.2	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.</p> <p><i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</i></p>	nein	nein
2.3	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen):</p> <p><i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen), zu rechnen?</i></p>	nein	nein

2.4	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen:</p> <p><i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i></p>	nein	nein
2.5	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der besonderen natürlichen Merkmale,</li> <li>• des kulturellen Erbes,</li> <li>• der Intensität der Bodennutzung des Gebietes</li> </ul> <p>jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.</p> <p><i>Hat das betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale) oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?</i></p> <p><i>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen überschritten?</i></p>	nein  nein	nein  nein
2.6	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:</p> <p><i>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</i></p>		
2.6.1	<i>im Bundesanzeigergemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?</i>	nein	nein
2.6.2	<i>Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, so weit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst?</i>	nein	nein
2.6.3	<i>Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, so weit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst?</i>	nein	nein
2.6.4	<i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	nein	nein
2.6.5	<i>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	nein	nein
2.6.6	<i>Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes?</i>	nein	nein
2.6.7	<i>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?</i>	nein	nein
2.6.8	<i>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?</i>	nein	nein

2.6.9	<i>In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?</i>	nein	nein
-------	--	------	------

### **Bemerkungen zu einzelnen Kriterien**

#### Zu 1.1 Rahmensetzende Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Der Bebauungsplan Nr. I/5B bestimmt durch seine Festsetzungen rahmende Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, in dem er die Art der baulichen Nutzung festlegt. Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in Form der zulässigen Grundfläche (GRZ) in Verbindung mit den überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen bestimmt sowie durch Flächen für Stellplätze legt er die Intensität und den Standort der möglichen Versiegelung fest.

#### Zu 1.2: Pläne und Programme

Der Bebauungsplan I/5B „Einzelhandelszentrum Atelierstraße“ befindet sich innerhalb des seit dem 28.07.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/5 „Stadtkern“, Stadtbezirk Erkelenz Mitte, der für den Bereich zwischen Kölner Straße und Mozartstraße, Tenholter Straße, Wilhelmstraße und Freiheitsplatz im Wesentlichen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen sowie Verkehrsflächen festsetzte. Im Jahr 1990 wurde den Teilbereich entlang der Kölner Straße die 1. Änderung mit dem Inhalt beschlossen, dass Teile der allgemein zulässigen Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ nachträglich als unzulässig festgesetzt wurden (Betriebe mit Spiel- und Automatenhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen). Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. I/5B „Einzelhandelszentrum Atelierstraße“, Erkelenz – Mitte werden die bisherigen Festsetzungen ersetzt und der Bebauungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“ überlagert und verdrängt. Diese neuen Festsetzungen, sind nicht wesentlich umweltrelevant. Es liegt daher keine Beeinträchtigung oder Beeinflussung anderer Pläne und Programme in Bezug auf Umweltauswirkungen vor.

#### Zu 2.1.1 bis 2.1.9 Auswirkungen auf die Schutzgüter (ohne 2.1.7)

##### Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich ist ca. zur Hälfte versiegelt (Parkplatz); der übrige Bereich ist eine angelegte parkähnliche Gartenanlage mit Intensivrasen und Baumbewuchs. Das gesamte Plangebiet ist daher nachhaltig vom Menschen überprägt. Flora und Vegetation spiegeln das Bild der hohen anthropogenen Überformung wider.

Die Planung führt zu einer weiteren Nutzungsintensivierung in einem bereits vorbelasteten Bereich. Dabei sind keine geschützten Gebiete oder Biotope betroffen. Dennoch wird die Bebauung von Flächen ermöglicht, die derzeit als Gartenfläche genutzt werden und einen Gehölzanteil mit Rasenfläche aufweisen. Diese werden durch die Planung zerstört.

Aufgrund der isolierten Lage, der verkehrlichen und baulichen Vorbelastung und der intensiven Nutzung ist das Lebensraumpotential für die Tierwelt gering. Natürlich ausgeprägte Biotoptypen kommen daher so gut wie nicht mehr vor. Es ist nicht mit seltenen, gefährdeten und/ oder streng geschützten Arten zu rechnen. Eine erhebli-

che Beeinträchtigung seltener, gefährdeter oder streng geschützter Tierarten durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Zwar stellt die Gartenfläche mit ihren Gehölzen den Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten dar, der Verlust wird jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu populationsrelevanten oder auch nur zu einzeltierbezogenen Beeinträchtigungen führen, da die umliegenden Gärten und auch die noch verbleibenden Grünflächen Ausweichräume darstellen.

In seiner Gesamtheit muss dem Plangebiet eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit zugesprochen werden – allein schon aufgrund der verinselten Innenstadtlage.

#### Versiegelung (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft)

Die Böden sind im Plangebiet durch menschliche Nutzung und Bebauung mehrfach überformt und nicht mehr unbeeinträchtigt. Gegenüber der Versiegelung ist die Empfindlichkeit jedes Bodens hoch, da diese praktisch die Vernichtung des Bodens und seiner wichtigsten Funktionen bedeutet. Eine Versickerung von Regenwasser ist auf der südlichen Teilfläche bisher möglich. Durch die Überplanung und Versiegelung dieser Fläche gehen hier wesentliche Bodenfunktionen verloren. Der wesentliche Eingriff in den Bodenhaushalt ist daher die zusätzliche Flächenversiegelung durch die ergänzende Bebauung. Biotisch aktive Böden gehen verloren. Dies wird sich auch negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt durch Reduzierung der Oberflächenversickerung auswirken. Auch das örtliche Kleinklima wird sich geringfügig durch den Verlust der Freiflächen und die zusätzliche Verdichtung verändern. Durch eine zu erwartende starke bis mittlere Versiegelung durch Gebäude und Stellplätze wird es zukünftig zu einer örtlich begrenzten, stärkeren Erwärmung der Flächen kommen. Darüber hinaus auftretende klimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Verlust von Boden ist erheblich und nachhaltig, jedoch im vorliegenden Fall durch die vorhandene Versiegelung und anthropogene Überformung erheblich vorgeprägt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind daher nicht zu erwarten.

#### Mensch und Gesundheit

Es werden sich in der künftigen Nutzung des Plangebiets als Kerngebiet die Lärmpegel im Bereich der Atelierstraße durch den Mehrverkehr erhöhen. Der an- und abfahrende Kundenverkehr wird sich aber zum Schutz des südwestlichen angrenzenden Wohngebietes Mozartstraße ausschließlich auf die Atelierstraße beschränken (vgl. hierzu Pkt. 5.3).

Bezogen auf den Lärmschutz der umliegenden Wohngebiete wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Im Ergebnis werden Maßnahmen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Planzeichnung und textliche Festsetzungen sowie Pkte. 4.8 und 5.4).

#### Fazit

Zusammenfassend kommt die überschlägige Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass bei der Durchführung des geplanten städtebaulichen Vorhabens zwar Umweltauswirkungen entstehen, diese jedoch in ihrer Gesamtheit für den Lebensraum nicht

erheblich sind, so dass auf eine vertiefende Untersuchung (Umweltverträglichkeitsprüfung) verzichtet werden kann.

## 5.6 Wirtschaft

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines multifunktional genutzten Wohn- und Geschäftshauses. Diese potentielle Ansiedlung hat wirtschaftliche Auswirkungen als Frequenzbringer für den Geschäftsbereich „Kölner Straße“. Neben der zusätzlichen Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs werden mit der Realisierung Arbeitsplätze geschaffen.

## 5.7 Sachgüter/ Kulturgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter / Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzes bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## 6. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,53 ha auf, die sich gliedert in:

<b>Kerngebiet</b>	<b>4.442 qm</b>
davon:	
Überbaubare Grundstücksfläche	2.236 qm
Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	2.062 qm
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>824 qm</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.266 qm</b>

## 7. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Erkelenz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. HINWEISE

### 8.1 Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone. Ungleichmäßige Setzungen sind aufgrund der Sumpfungsmaßnahmen bezüglich des Braunkohletagesbaus nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **8.2 Kampfmittelbeseitigung**

Für den Planbereich bestehen aufgrund der Auswertung von Luftbildern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Da jedoch Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, ist eine baubegleitende Überwachung durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erkelenz, im März 2009