



STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02 1/11A

Bebauungsplan Nr. I/11A

»Südlich Freiheitsplatz«

Erkelenz-Mitte

Begründung

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 (**BauO NW**) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gliederung	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Planrecht und derzeitige Situation	3
3. Anlass und Ziel der Planung	4
4. Städtebauliche Konzeption	4
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	4
6. Art der baulichen Nutzung	4
7. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	5
8. Mischgebiete (MI)	5
9. Allgemeine Wohngebiete (WA).....	6
10. Garagen, Carports und Stellplätze.....	6
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
12. Ver- und Entsorgung.....	7
13. Niederschlagswasserbeseitigung	7
14. Immissionsschutz.....	8
15. Passive Schallschutzmaßnahmen	8
15.1 Verkehr.....	8
15.2 Schiene:	9
16. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	9
17. Umweltbelange	9
17.1 Umweltbericht	9
17.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft	10
18. Denkmalpflege.....	10
19. Altlasten	10
20. Kampfmittel.....	10
21. Städtebauliche Kenndaten.....	10
22. Bodenordnende Maßnahmen	10
23. Kosten.....	10
24. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Südosten des Stadtkerns in direkter Nähe des Bahn- und Busbahnhofes. Das Gebiet grenzt im Süden an Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Es wird im Westen durch die Goswinstraße (L19), im Norden durch den Freiheitsplatz und im Osten durch den Konrad-Adenauer-Platz (Busbahnhof und Bahnhofvorplatz) gefasst.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 4, 5, 485, 921, 922, 963 und 964 der Flur 27, sowie die Flurstücke 180 und 181 der Flur 50, Gemarkung Erkelenz, und umfasst eine Fläche von rd. 0,7 ha.

2. Planrecht und derzeitige Situation

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2003) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 01.09.2001) als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert nicht. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gegenwärtig nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Aufgrund der klar differenzierbaren Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes kann das Plangebiet in zwei Nutzungstypen gegliedert werden. Die größere, südlich des Freiheitsplatzes gelegen Teilfläche (ca. 0,52 ha), wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der kleinere, bis an den Konrad-Adenauer-Platz grenzende Bereich (ca. 0,18 ha) wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die zwei und dreigeschossigen Gebäude Kölner Straße 65-67 (MI) wurden in den 60er Jahren als Wohn- und Geschäftshäuser mit einer gewerblichen Nutzung (Lebensmittelgeschäft und Diskothek) im Erdgeschoss und einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen errichtet. Heute beherbergen beide Gebäude Nutzungen aus dem Bereich der Schank- und Speisegaststätten, die oberen Etagen dienen dem Wohnen. Das Grundstück Kölner Straße 65 ist vollständig versiegelt und überbaut. Zwischen den Gleisanlagen und den versiegelten und bebauten Flächen des Gebäudes Kölner Straße 67 befindet sich eine als private Gartenfläche genutzte Freifläche. Das Anfang der 50er Jahre entstandene zweigeschossige Gebäudeensemble Freiheitsplatz Nr. 1-13 (WA) dient dem Wohnen. Die Gebäude wurden saniert und geben den damaligen Baustil bis heute ohne prägnante Eingriffe in die Gebäudesubstanz, ohne Veränderungen an den Gebäudefassaden, wieder. Die zwischen den Wohngebäuden Freiheitsplatz 1-11 liegende unversiegelte Freifläche wird als Stellplatzfläche, die zwischen den Gebäuden und den Gleisanlagen liegenden Freiflächen werden als Hausgärten genutzt.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, die Straßen sind endausgebaut. Die Versorgung wird durch vorhandene Leistungsträger, und die Entsorgung über das vorhandene Abwasserleitungssystem (Mischsystem) der Stadt gesichert. Das Plangebiet liegt innerhalb der Innenstadt. Von dort aus sind alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen fußläufig und konfliktfrei gut erreichbar.

Bedingt durch die umgebenden Verkehrsflächen befindet sich das Plangebiet heute in einer räumlichen Insellage. Bis zur Entflechtung der Verkehrssituation im Bereich der Kölner Straße und der Goswinstraße Mitte der 80er Jahre, befand sich auf Höhe der Gebäude Kölner Straße 65-67 eine Schrankenanlage. Die Kölner Straße verband als Hauptverkehrsachse den Stadtkern mit dem südlichen Stadtrand. Unter Berücksichtigung der Ziele des damaligen Generalverkehrsplanes wurde zur Entlastung der Innenstadt der Verkehrsstrom der Kölner Straße verlagert und über die ausgebaute Goswinstraße abgeleitet. Die bis dahin an der Kölner Straße gelegenen Gebäude 65/67 wurden dabei von der Haupteinschließung abgebunden und räumlich dem Konrad-Adenauer-Platz zugeordnet. Die Schrankenanlage wurde entfernt und durch eine Fußgängerunterführung ersetzt.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Goswinstraße (L19) bzw. den ÖPNV des angrenzenden Bahn- und Busbahnhofes.

Das Gebiet ist durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen- (L19) und Schienenwege (Bahnstrecke Mönchengladbach – Aachen) vorbelastet.

In Ziele der Raumordnung oder Landesplanung wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen, sonstige öffentliche Belange sind nicht betroffen.

3. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Einleitung des Verfahrens sind negative Entwicklungstendenzen im Bereich des inhabergeführten Einzelhandels (Waren des täglichen Bedarfs), insbesondere im räumlichen Umfeld des Bahnhofsvorplatzes. Teilweise langfristig unvermietete Ladenlokale weichen dabei einer schnell wechselnden Nutzung durch Vergnügungsstätten, Sexshops, Kioske, Internetcafés oder Schankwirtschaften. Insbesondere das Eindringen von Vergnügungsstätten, und eine häufige Änderung des Geschäftsbesatzes oder ein längerfristiger Leerstand von Geschäftsräumen, führt zu einer Schwächung des Standortes „südliche Innenstadt“.

Ziel des Bebauungsplanes ist es durch entsprechend abgestimmte Festsetzungen diesen negativen Nutzungstrend umzukehren und dadurch dem „Trading-Down-Effekt“, d. h. der drohenden Abwertung des Standortes u. a. durch Vergnügungsstätten, entgegenzuwirken.

Die Stadt Erkelenz bemüht sich zudem seit längerem intensiv darum den Bereich der unteren Kölner Straße/Freiheitsplatz/Konrad-Adenauer-Platz durch städtebauliche Maßnahmen im Bereich der Verkehrsführung und der Platzgestaltung aufzuwerten. Zu diesem Zweck wurden im Rahmenplan „Südliche Innenstadt“¹ entsprechende Lösungsansätze entwickelt, die insbesondere die Umsetzung einer funktionalen und städtebaulichen Anbindung der südlichen Innenstadt an die im Norden direkt anschließende Hauptgeschäftszone vorsieht.

In diesem Sinne ist der Abschnitt Kölner Straße 65 – 67 mit einem entsprechend abgestimmten Nutzungsrahmen so festgesetzt, dass dieser Geschäftsstandort durch ein eingeschränktes Nutzungsbild geschützt und im Sinne einer ausgewogenen Zentrenstruktur städtebaulich definiert wird.

Ziel der Planung ist es zudem, dass unverkennbare Architekturbild des bis heute erhaltenen Gebäudeensemble Freiheitsplatz 1-13 (WA) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB durch entsprechend differenzierte Festsetzungen zu nachhaltig sichern und zu erhalten.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption sieht für das Plangebiet die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und eine weiterführende Entwicklung der an diesem Standort städtebaulich erwünschten Geschäfts- und Büronutzung vor. Eine besondere Standortqualität soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten erzielt werden. Die entsprechend abgestimmten Festsetzungen der einzelnen Nutzungstypen dienen dazu den Standort zu stärken und optimale planungsrechtliche Bedingungen für die Aufwertung des Gebietes zu schaffen. Die stadträumliche Konzeption orientiert sich dabei streng an den Gebäudebestand. Darüber hinaus werden Festsetzungen die eine weitergehende räumliche Entwicklung der bis heute noch unversiegelten Freiflächen einleiten könnten nicht getroffen.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Eine gemäß § 50 BImSchG abgestimmte Positionierung baulicher Anlagen im Plangebiet, die zu einer Minderung der Lärmeinwirkungen durch den Verkehr führen könnten, lässt die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung der Flurstücke nicht zu.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6. Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung des Nutzungsbestandes wird der Gebäudebestand der über die Kölner Straße/Ecke Freiheitsplatz erschlossenen Grundstücke als Mischgebiete (MI 1-3) festgesetzt. Dies entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft September 2001) der für diesen Bereich Gemischte Bauflächen (M) darstellt.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohnen, Geschäfte und Büros, kleineren Dienstleistungseinrichtungen, Gaststätten oder Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) entsprechen dem gewünschten Nutzungsspektrum den Zielen der Stadtplanung.

Im Süden des Stadtgebietes sind Gartenbaubetriebe und eine Tankstelle bereits angesiedelt. Zum Schutz vor zusätzlich hervorgerufenen Emissionen (Betrieb der Anlagen, Kunden- Lieferverkehr) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

¹Rahmenplan „Südliche Innenstadt“, Erkelenz-Mitte, Büro Heinz und Jahnen, Aachen, Oktober 2002

Mit dem Ausschluss (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO) der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen, bzw. gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, wird dem bereits erkennbaren einseitigen Nutzungstrend (Trading-Down-Effekt) im Bereich des Bahnhofsvorplatzes entgegengewirkt. Zur weiteren Entwicklung und Stärkung des dem täglichen Bedarf dienenden Geschäftsstandortes „Südliche Innenstadt“ ist die Nutzung von Räumen die dem Verkauf von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes.

Um ein konfliktfreies Miteinander der zulässigen Nutzungen mit der vorhandenen Wohnnutzung sicherzustellen, sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO mischgebietstypischen Nutzungen (Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO lediglich innerhalb der Erdgeschosszonen zulässig.

Das am Freiheitsplatz gelegene Wohngebäudeensemble wird zur Sicherung des vorhandenen Wohnstandortes als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die darin gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Um das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücksflächen festzusetzen wird die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), und die Höhe der Gebäude durch Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) angegeben. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Gebäude- und Nutzungsbestand sowie dem daran anschließenden stadträumlichen Gefüge.

8. Mischgebiete (MI)

Die Flurstücke der als Mischgebiete (MI) bezeichneten Bereiche sind seit Jahrzehnten in immer wieder wechselnder Folge bebaut, die baulichen Anlagen und flächenhaften Nutzungen der Grundstücke ergänzt und geändert worden.

Die Baufenster übernehmen die räumlichen Vorgaben des Gebäudebestandes. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ von 0,6) und Geschossflächenzahl (GFZ von 1,2) ist innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen der Mischgebiete ein ausreichend großes räumliches Entwicklungspotential (§ 17 Abs. 1 BauNVO) zur Sicherung dieses Wohn- und Geschäftsstandortes im Bereich „Südliche Innenstadt“ vorhanden.

Innerhalb des Mischgebietes werden die Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauGB) in Verbindung mit den sich am Gebäudebestand orientierenden maximalen Trauf- und Firsthöhen in unterschiedlicher Höhe festgesetzt. Diese Festsetzungen verbinden damit den vorhandenen Gebäudebestand dieses exponiert gelegenen Teilbereiches des Bebauungsplanes mit der im Rahmenplan¹ als Ziel aufgeführten stadträumlichen Entwicklung.

Die teilweise vom Bestand abweichende gestaffelte Geschossigkeit (MI 1 mit 2 Geschossen, MI 2 mit 3 Geschossen und MI3 mit einem Geschoss) des Plangebietes bietet den Raum für eine bedarfsgerechte architektonische und stadträumliche Entwicklung innerhalb der einzelnen Grundstücke. Die als zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit des mit MI 1 bezeichneten Bereiches kann die Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum innerhalb des Stadtkernes bedienen. Die zusätzlichen Wohneinheiten führen jedoch nicht zu einem merkbaren Anstieg der Einwohner innerhalb des Plangebietes.

Die zwingend zweigeschossige Bauweise des mit MI1 bezeichneten Bereiches (§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), sowie die festgesetzte geschlossene (g) Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO), dient der Entwicklung einer sichtbaren geschlossenen Raumkante zum Konrad-Adenauer-Platz. Negative oder einschränkende Auswirkungen dieser Festsetzungen auf die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) oder auf Belange des Brandschutzes sind nicht zu erwarten.

¹a.a.O.

9. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Baufenster übernehmen die klare städtebauliche Konzeption des Altbaubestandes des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ von 0,4) und der Geschossflächenzahl (GFZ von 0,8) entspricht der Nutzungstypik. Zum Erhalt des Architekturbildes wird eine zwingend zweigeschossige Geschossigkeit (§ 18 Abs. 2 BauNVO), mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 7.00m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 12.50m festgesetzt. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen orientiert sich dabei an den Vorgaben des Gebäudebestandes.

Eine über das vorhandene Maß hinausgehende Überbaubarkeit erfolgt nicht. Bauliche Erweiterungen der Gebäude, z. B. durch untergeordnete Nebenanlagen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorgaben nicht entgegenstehen.

10. Garagen, Carports und Stellplätze

Der Stellplatzbedarf kann auf den bereits vorhandenen und für diese Nutzung im Bebauungsplan festgesetzten Flächen gedeckt werden. Der Ausschluss von Kellergaragen dient dem Erhalt und der Sicherung eines geschlossenen Fassadenbildes und, insbesondere im Bereich der Gebäude Kölner Straße 65-67, der Entwicklung eines städtebaulich befriedigenden Architekturbildes. Im Hinblick auf die vorhandene Freiraumnutzung, und unter Berücksichtigung des schonenden Umganges mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sind Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO lediglich in den dafür festgesetzten Bereichen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Neben der Verbesserung des stadträumlichen Umfeldes dienen die dezidierten Festsetzungen zur Gebäudegestaltung dem Bestandschutz. Insbesondere innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze daher nur innerhalb der für diese Nutzung bereits angelegten Flächen für Stellplätze bzw. Carports und Garagen festgesetzt. Zum Schutz und zum Erhalt des bisher unverbauten Architekturbildes ist im Bereich des Innenhofes der Gebäude Freiheitsplatz Nr. 1 – 11 das Errichten von Garagen und Carports unzulässig.

Zugunsten eines funktionierenden Kleinklimas innerhalb der Siedlungsflächen wird die Versiegelung von Freiflächen auf ein Minimum reduziert. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplatzflächen wird empfohlen.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den gestalterischen Vorgaben und dem Ziel einer Verbesserung des stadträumlichen Umfeldes. Unter Berücksichtigung des Bestandschutzes sind insbesondere innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dezidierte Festsetzungen aufgeführt. Diese haben zum Ziel den Altbaubestand vor dem Hintergrund der Belange der Baukultur und seiner städtebaulichen Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zu arondieren und nachhaltig zu sichern. Erreicht wird dies indem:

- nur Walmdächern festgesetzt werden damit die vorhandene Dachform (Walmdach) in seinem Gesamtbild gesichert wird,
- die Festsetzung der Hauptfirstrichtung unter Berücksichtigung der vorhandene Firstausrichtung erfolgt um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten,
- die Festsetzung der Unzulässigkeit von Dacheinschnitten, dem Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene, sowie die sich auf einer Höhe anzuordnenden Dachgauben eines Daches erfolgt die dem Erhalt einer gleichförmigen Dachlandschaft dient,
- die Gesamtbreite von Dachaufbauten insgesamt maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um ein einheitliches Gesamtbild des Gebäudeensembles zu erhalten,
- aus der Fassade heraustretende untergeordnete Bauteile (Zwerchhäuser und Zwerchgiebel) unzulässig sind, um das ursprüngliche Fassadenbild und die vorhandene durchlaufende Traufkante der einzelnen Gebäude zu erhalten,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 2,50m unterhalb des Firstpunktes anzusetzen ist um das bestehende gleichförmige Gesamtbild der Dachgauben zu erhalten,
- der Dachüberstand auf maximal 1,00m (incl. Regenrinne) beschränkt ist um eine gleichmäßige Traufkante zu erhalten,

- sich die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung auf nicht glasierte, antrazithfarbene, rote bis rotbraune Dachsteine beschränkt, und die Verwendung von Fassadenmaterialien sich auf Putzfassaden der in abgetönten Farbe Weiß beschränkt, um ein einheitliches und an den vorhandenen Gebäudebestand angepasstes Gesamtbild zu erhalten.

Dem gegenüber ist die architektonische Weiterentwicklung der Bausubstanz des als Mischgebiet (MI) bezeichneten Teilbereiches städtebaulich erwünscht. Die Umsetzung einer innovativen und modernen Wohn- und Geschäftshausarchitektur über das bestehende bauliche Maß hinaus, steht für eine zukünftige bauliche Umsetzung einer aussagekräftigen und zeitgemäßen Architektur, die einem stadträumlich wünschenswerten Abschluss zu den angrenzenden Plätzen und der Kölner Straße dient. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Gebietsabschnittes beschränken sich aus diesem Grund auf unzulässige Fassadenmaterialien (mauerwerksimitierendes Material, Holz und Schiefer), bzw. auf ausnahmsweise zulässige Fassadenmaterialien die nicht im direkten Straßenbild bzw. auch nicht innerhalb der näheren baulichen Umgebung dieses Teiles des Stadtgebietes zu finden sind.

Unter Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebietes im Stadtraum und der städtebaulichen Wirkung des Altbaubestandes, gilt für das Plangebiet im Allgemeinen, dass Werbeanlagen in ihrer Art und Ausführung nur eingeschränkt zulässig sind. Die Reglementierung soll dem in Ansätzen sichtbaren „Trading-Down-Effekt“, der insbesondere im Umfeld des Bahnhofvorplatzes erkennbar ist, entgegenwirken.

Die Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO orientieren sich an Vorgaben des Rahmenplanes¹. In dem insgesamt eine Reduzierung von Werbeanlagen auf ein positives und erträgliches Maß erfolgt, wird eine Harmonisierung des Gesamteindrucks erzielt. Dazu dient:

- die Definition des Ortes und des Umfanges von Werbeanlagen (maximal 1,00m über OKD Fußboden des 1. OG) auf der Fassade,
- der Ausschluss von mit wechselndem Licht betriebener Anlagen (z. B. Lichtbänder, Flashlights),
- der Ausschluss digitaler Werbeanlagen (z. B. Beamer) oder Diaprojektoren die in Fensteröffnungen betrieben werden oder durch die Fassadenflächen angestrahlt werden,
- die Unzulässigkeit von Werbeanlagen auf Dachflächen,
- sowie der Ausschluss von Werbeanlagen an Gebäudeflächen die sich nicht an einer der Straße zugewandten Seite befinden.

12. Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch vorhandene Versorgungsträger sichergestellt. Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Erkelenz (Mischsystem).

13. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers gem. § 51 a Landeswassergesetz NW innerhalb des Plangebietes, ist aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Bebauung mit seinem hohen Anteil versiegelter Flächen nicht möglich. Das ortsnahe Einleiten des Niederschlagswassers in ein offenes Gewässer ist aufgrund fehlender Oberflächengewässer ausgeschlossen. Die anfallenden Abwasser und Oberflächenwasser werden bereits 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.

¹ a.a.O.

14. Immissionsschutz

Das Gebiet ist von Hauptverkehrsstraßen und Bahngleisen umgeben und daher durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) führt die notwendige Bewertung aufgrund der Vorbelastung durch Schall, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung innerhalb des Planbereiches, zu einer differenzierten Gewichtung der Tatbestände, da Maßnahmen zur Minderung der Schallemissionen nur in eingeschränktem Maße erfolgen können.

Für den Schallschutz im Städtebau sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einschlägig. Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Werte ist gewünscht, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Der Begriff „Orientierungswert“ trifft jedoch keine abschließende Aussage. Insofern kann die rechtmäßige Abwägung auch eine Überschreitung dieser Werte beinhalten².

Die immissionsschutzrechtliche Situation in und um den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 11/A „Südlich Freiheitsplatz“, Erkelenz-Mitte wurde im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. XI „Freiheitsplatz-Bahnunterführung“, (Rechtskraft 19.03.1988) Erkelenz-Mitte bereits gutachterlich betrachtet.

Nach dem damaligen Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens³ wurden erforderliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der durch Straßenverkehr hervorgerufenen Emissionen ermittelt. Demgegenüber wurden nach Berechnung und Analyse der durch die damalige Deutsche Bahn (DB) vorgelegten Angaben zu den damaligen Zugfrequenzen, schallschützenden Maßnahmen als nicht erforderlich festgestellt.

Die verkehrliche Situation hat sich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. XI „Freiheitsplatz-Bahnunterführung“, Erkelenz-Mitte nicht entscheidend verändert. Die angenommenen Prognosewerte des Gutachtens bezüglich des Straßenverkehrsaufkommens für den Kreuzungsbereich Goswinstraße (L19) /Freiheitsplatz wurden durch die vorliegende Verkehrszählung⁴ aus 2002 bestätigt.

Im Vergleich der vorliegenden Angaben der DB AG 2007 und der Angaben der Deutschen Bahn 1985 zu den Zugbewegungen während der Tag und Nachtzeit, liegt eine Reduzierung der täglichen Zugfrequenz um rd. 26%⁵ vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Aussagen des Gutachtens nach wie vor Bestand haben, und keine über das angegebene Maß hinausgehende Belastungen und Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen der zuständigen Behörden eingeholt und ausgewertet. Bedenken gegen die getroffenen Aussagen, den Schallschutz betreffend, wurden nicht geäußert.

15. Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Planung bezieht sich auf den Bestandschutz der vorhandenen Baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung im Bereich des Bahnhofes. Da einer Veränderung der vorhandenen Gebäudestellung, bzw. die räumliche Gliederung der Nutzung innerhalb der bereits bestehenden Gebäude unter Berücksichtigung des Schallschutzes nachträglich nicht möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

15.1 Verkehr

Die Orientierungswerte der DIN 18005 TI 1 Bbl. 1 (Schallschutz im Städtebau) liegen für Allgemeine Wohngebiet (WA) bei 55/45 dB (A) Tag/Nacht. Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten³ wurde eine Überschreitung von 8 dB(A) für den Tag, bzw. 13 dB(A) für die Nacht, in einer Messhöhe von über 5.00m ermittelt.

Da die errechneten Orientierungswerte der angenommenen Prognosewerte für den Bereich der verlagerten Kölner Straße unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen eine Überschreitung ergaben, wurden gleichzeitig passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen

2 s. RNr. 300 ff in „Der sachgerechte Bebauungsplan“, Ulrich Kuschnerus, 3. Auflage, Bonn 2004

3 Schalltechnisches Gutachten zur L 19 „Beseitigung des Bahnüberganges in Erkelenz“, Bericht Nr. 933/094035, TÜV Rheinland, Mai 1985 Bebauungsplan Nr. XI „Freiheitsplatz-Bahnunterführung“, (Rechtskraft 19.03.1988)

4 Verkehrszählung „Verkehrsverhältnisse im Bereich des Unfallhäufungspunktes Freiheitsplatz/Goswinstraße/Gerhard-Welter-Straße“, Rechts- und Ordnungsamt der Stadt Erkelenz vom 04.12.2001 und am 12.12.2002

5 Mail vom 16.01.2007 der DB Services Immobilien GmbH, Köln, sowie Mail vom 12.02.2007 DB Netz AG, Region West, Integriertes Managementsystem Netz, Arbeitsgebiet Umweltschutz (I.NVM-W-L(U) SI), Duisburg

Gebäudeseiten ab dem 1. OG als erforderlich erachtet. Konkrete Angaben über dort umzusetzende Maßnahmen trifft das Gutachten nicht.

Daher sind zum Schutz und zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei der Sanierung von Dächern, Fassaden und Fenstern für die angegebenen Gebäude Baumaterialien zu verwenden, welche die in der DIN 4109 Tabelle 10 (Schallschutz im Hochbau) angegebenen Werte des Lärmpegelbereiches III, d. h. einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) für Wohn- und Schlafräume von $R'_{w, res} = 35 \text{ dB (A)}$ entsprechen. Als Mittelungspegel sollte dabei 30-35 dB innerhalb von Schlaf-, bzw. tagsüber genutzten Wohnräumen nicht überschritten werden. Beim Einbau sind Schallschutzfenster zu verwenden die der VDI Richtlinie 2719 entsprechen.

Konkrete Schallschutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der gewählten Außenwandkonstruktion vom Bauherrn, bzw. dessen Beauftragten zu ermitteln, eine geeignete fachgerechte Bauausführung ist sicherzustellen. Von den Auflagen sind Ausnahmen zulässig, wenn der Schallschutz auf andere Weise nachweislich sichergestellt wird.

Festsetzung:

- Für Bauvorhaben die innerhalb der mit  gekennzeichneten Bauflächen errichtet werden, ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) von Wohn- und Schlafräumen von $R'_{w, res} = 35 \text{ dB (A)}$ durch eine geeignete Bauausführung (DIN 4109, Tabelle 10) sicherzustellen (s. zeichnerische Festsetzungen).

15.2 Schiene:

Nach Angaben der Deutschen Bahn AG liegen die in 2007 angegebene Zugfrequenzen während der Tages und Nachtzeiten deutlich unter den im Gutachten aus 1984 aufgeführten Zugbewegungen (rd. 26%)⁵. Es ist daher davon auszugehen, dass die im Gutachten angegebenen gemittelten Lärmpegel unterschritten werden.

Im Schallschutzgutachten des TÜV Rheinland⁴ wurden die durch den Bahnverkehr hervorgerufenen Lärmemissionen gemäß Schall 03 ermittelt. Nach Berechnung und Bewertung der dazu herangezogenen Zugfrequenzen wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen entlang der betroffenen Grundstücke als nicht notwendig erachtet.

16. Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Bauleitplanung werden keine Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVPG) eingeleitet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG bedürfen.

Die Kriterien für die Erforderlichkeit einer Vorprüfung werden durch die deutlicher Unterschreitung der in der Anlage 1 zum § 3 UVPG Schwellen- und Prüfwerte angegebenen Werte nicht erfüllt. Durch das Vorhaben werden keine nachteiligen Umwelteinwirkungen ausgelöst.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der vorliegenden Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

17. Umweltbelange

17.1 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein. 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.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen der zuständigen Behörden eingeholt. Bedenken gegen die getroffenen Analysen, Bewertungen und Folgerungen innerhalb des Umweltberichtes wurden nicht geäußert.

⁵ a.a.O.

⁴ a.a.O.

17.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in einem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Alle Flurstücke sind bereits bebaut oder unterliegen einer den einzelnen Gebäuden dienenden Nutzung. Nach Planrecht besteht für die Überplanung bereits versiegelter und bebauter Flächen keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) findet die Eingriffsregelung gem. § 18 – 21 BNatschG aufgrund des Gebäudebestandes und der vorhandenen Versiegelung keine Anwendung.

18. Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Trotzdem kann bei baulichen Maßnahmen innerhalb des Bestandes nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

19. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

20. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhandenen Freiflächen stehen einer Überbauung lediglich innerhalb des als Mischgebiet (MI) bezeichneten Bereiches zur Verfügung. Eine Begehung und Analyse des Kampfmittelräumdienstes wurde aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und der darüber hinaus nur eingeschränkt zulässige Bebaubarkeit als nicht erforderlich erachtet. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Bestandes 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.

21. Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Fläche m ²	Fläche %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.151 m ²	74
Mischgebiete (MI)	1.787 m ²	26
Gesamt	6.938 m ²	100

22. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

23. Kosten

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

24. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohletagebergbau bedingter Grundwasserbeeinflussung.
- Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten 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.
- Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes keine Kampfmittel mehr 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.
- Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36) und Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42) sowie der Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43) wird hingewiesen.

Planungsamt im Oktober 2008
