



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. I/12 „Aachener Straße/Patersgasse“ Erkelenz-Mitte

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

**Teil 2 :
Umweltbericht**

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/12 „Aachener Straße/Patersgasse“ Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Landschaftsplanung	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	4
2.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	5
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	5
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
4.1	Städtebauliche Konzeption	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.6	Verkehrsflächen	13
4.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.8	Baugestalterische Festsetzungen	13
5.	Verkehrerschließung	15
5.1	Äußere Erschließung	15
5.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	15
5.3	Fuß-/Radwege	15
5.4	ÖPNV	15
6.	Ver- und Entsorgung	15
6.1	Strom, Gas, Wasser	15
6.2	Telekommunikation	15
6.3	Abfallentsorgung	15
6.4	Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	16
7.	Umweltbelange	16
7.1	Immissionsschutz	16
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	16
7.3	Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet	16
7.4	Bodenschutz	17
7.5	Bodenbelastungen/Altlasten	17
7.6	Kampfmittelfunde	18
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
9.	Kennzeichnung von Flächen	19
10.	Nachrichtliche Übernahmen	19
11.	Hinweise	19
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	20
12.1	Bodenordnung	20
12.2	Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen	20
12.3	Entschädigung	20
12.4	Erschließung	20
12.5	Ver- und Entsorgung	20
12.6	Ausgleichsmaßnahmen	20
13.	Städtebauliche Daten	20
14.	Kosten	20
15.	Anlagen	20

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, umfasst den Bereich zwischen den Straßen „Aachener Straße“, „Westpromenade“, der nördlichen Grundstücksgrenzer des Flurstückes Nr. 195, der Flur 46, Gemarkung Erkelenz, der nördlichen Flurstücksgrenze der Patersgasse und dem Franziskanerplatz.

Er hat eine Größe von ca. 0,55 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet liegt im historischen Kern der mittelalterlichen Stadt Erkelenz. Hier wurde die bauliche Tätigkeit erstmals nach dem Zweiten Weltkrieg über einen Bauleitplan gesteuert.

Der Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern", Erkelenz-Mitte, deckt den zentralen, inneren Kern der Stadt Erkelenz ab.

Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges wurde mit dem durch den Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz vom 28. 04. 1960 förmlich festgestellten Durchführungs- und Fluchtlinienplan der Wiederaufbau der in weiten Teilen zerstörten Stadt bauleitplanerisch gefasst und geordnet.

1963 hat der Rat der Stadt Erkelenz diesen Fluchtlinienplan, nachdem das Bundesbaugesetz die rechtlichen Möglichkeiten eröffnete, in einem Überleitungsverfahren als Bebauungsplan beschlossen.

Die meisten Bereiche des Bebauungsplanes sind heute durch neuere Planungen bereits überlagert, da in den mehr als 40 Jahren der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern", Erkelenz-Mitte, sich die Anforderungen an den Plan und an die zeitgemäße städtebauliche Entwicklung änderten. Daher existieren heute jüngere Planungen, die den Ursprungsplan in weiten Bereichen außer Kraft setzen. Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, existiert der in Aufhebung befindliche Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern" sowie dessen 14. Änderung, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft 01. 09.2001) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

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

Der Landschaftsplan Erkelenzer Börde trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen oder Aussagen.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Für den Planbereich existiert der Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern". Er setzt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, eine zweigeschossige Bebauung in gemischter Nutzung fest sowie für die nördliche Patersgasse eine Grünfläche.

Die Festsetzungen des Planes (gemischte Nutzung statt Mischgebiet) haben nicht den standardisierten Charakter neuerer Pläne, da es sich um einen Durchführungsplan zum Wiederaufbau aus 1960 handelt, der 1963 als Bebauungsplan übergeleitet wurde.

Am 27. 10. 1990 erhielt die 14. Änderung des o.a. Bebauungsplanes Rechtskraft, welche die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten im Plangebiet regelt. So werden Spielhallen und Betriebe mit Sexdarbietungen ausgeschlossen.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

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.

Bis Mitte der 80er Jahre wurden aus der Innenstadtplanung einige Bebauungspläne entwickelt und im Verfahren durchgeführt. Neben der Entflechtung der Verkehrsführung und Neugestaltung der Verkehrsflächen im Stadtkern war es Ziel die Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktion der Kernstadt unter Berücksichtigung der Wohnfunktion zu stärken und die vorhandenen Versorgungseinrichtungen weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches. Das Plangebiet liegt in diesem innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum), das der gesamtstädtischen und auch stadtübergreifenden Versorgung dient.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der Bestand im Planbereich stellt sich heute derart dar, dass es sich durchgehend um eine Straßenrandbebauung mit einer typischen Mischgebietsnutzung (mit Ausnahme der Patersgasse) handelt. Diese Bebauung ist bis auf eine Ausnahme am Franziskanerplatz (Hsnr. 13) zweigeschossig.

Im Bereich südlich der Patersgasse sind im Block Westpromenade, Aachener Straße, Franziskanerplatz und Patersgasse noch Flächen, die entweder nicht, oder mit Nebenanlagen bebaut sind.

Die bauliche Substanz der Patersgasse besteht aus alten, teils historischen und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden, zweigeschossigen, in geschlossener Bauweise errichteten Häusern, die ausnahmslos dem Wohnen dienen.

Sie sind in ihren Geschosshöhen niedriger als die umstehenden neueren Häuser.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern", Erkelenz-Mitte, deckt den zentralen, inneren Kern der Stadt Erkelenz ab.

Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges wurde mit dem durch den Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz vom 28. 04. 1960 förmlich festgestellten Durchführungs- und Fluchtlinienplan der Wiederaufbau der in weiten Teilen zerstörten Stadt bauleitplanerisch gefasst und geordnet.

1963 hat der Rat der Stadt Erkelenz diesen Fluchtlinienplan, nachdem das Bundesbaugesetz die rechtlichen Möglichkeiten eröffnete, in einem Überleitungsverfahren als Bebauungsplan beschlossen.

Die meisten Bereiche des Bebauungsplanes sind heute durch neuere Planungen bereits überlagert, da in den mehr als 40 Jahren der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern", Erkelenz-Mitte, sich die Anforderungen an den Plan und an die

zeitgemäße städtebauliche Entwicklung änderten. Daher existieren heute jüngere Planungen, die den Ursprungsplan in weiten Bereichen außer Kraft setzen.

Oft stellt sich die tatsächliche bauliche Entwicklung in den Restflächen des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern", Erkelenz-Mitte, different zu den Aussagen der Planurkunde dar. Die Verwirklichung der planerischen Aussagen ist auf unabsehbare Zeit auszuschließen. Teilweise weichen die tatsächlichen Verhältnisse in manchen Bereichen so offenkundig vom Planinhalt ab, dass der Bebauungsplan seine städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Ein in die Fortgeltung des Planes gesetztes Vertrauen verdient in diesen Bereichen keinen Schutz mehr. Die Festsetzungen sind in den vorgenannten Bereichen obsolet geworden, da ihre sinnvolle Durchsetzung gänzlich unmöglich geworden ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat am 28. August 2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern", Erkelenz-Mitte, aufzuheben.

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Situation nach Aufhebung des Ursprungsplanes wurde ein Planungserfordernis für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, festgestellt.

Hier ist es erforderlich die zukünftige bauliche Entwicklung durch gezielte planerische Festsetzungen zu ordnen, da hier Entwicklungspotentiale und ein Regelungserfordernis gesehen werden.

Der Bereich der Patersgasse bedarf der planungsrechtlichen Regelung, da hier eine, durch den Vorläuferplan gar nicht gesicherte Bebauung im historischen Stil erhalten ist, die heute teilweise unter Denkmalschutz steht und nicht nach den heute geltenden Abstandsregelungen erbaut ist. Hier bedarf es der geordneten Entwicklung um keine Missstände aufkommen zu lassen, die durch die bloße Anwendung des § 34 BauGB unter Umständen nicht zu vermeiden wären.

Das beinhaltet ebenfalls die Überplanung des Baublocks zwischen der Patersgasse, dem Franziskanerplatz, der Aachener Straße und der Westpromenade. Auch hier sind Entwicklungspotentiale vorhanden, die nach den nicht so dezidierten Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB eine ungewollte, nachteilige Entwicklung nach sich ziehen könnte (Tiefenbebauung im Blockinnenbereich und Grundflächenzahl). Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung und Verbesserung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion im Kernstadtbereich, die Sicherung der historischen Stadtstruktur und Baugestaltung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für eine angemessene Entwicklung und Stärkung von Infrastruktureinrichtungen, Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen entsprechend der Gebietstypen und für die Erhaltung und Entwicklung eines harmonischen Stadtbildes.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, ist es, den heutigen Bestand zu sichern und für die Zukunft eine geordnete und angemessene Nachverdichtung und Entwicklung zu gewährleisten.

Neben der Stärkung der gewerblichen Nutzung der Gebäude im Bereich Handel und Dienstleistungen ist die Sicherung der innenstädtischen Wohnfunktion Inhalt der Konzeption.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für den vorgenannten Block eine gemischte Baufläche dar.

Der Bestand im Planbereich stellt sich heute derart dar, dass es sich durchgehend um eine Straßenrandbebauung mit einer Typischen Mischgebietsnutzung (mit Ausnahme der nördlichen Straßenseite der Patersgasse) handelt. Diese Bebauung ist bis auf eine Ausnahme am Franziskanerplatz (Hsnr. 13) zweigeschossig.

Hier existieren noch Flächen (Teilbereiche bereits bebauter Grundstücke), die entweder nicht, oder mit Nebenanlagen bebaut sind.

Diese Flächen stehen einer bedachten Nachverdichtung zur Verfügung.

Der Bebauungsplan regelt über die Festsetzung differenzierter Mischgebiete, die speziell auf den Bestand der definierten Teilbereiche abgestimmt sind, diese Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Bereich der nördlichen Straßenseite der "Patersgasse" sieht das Konzept eine den Bestand sichernde Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Es handelt sich um eine historisch gewachsene, sehr dichte Bausubstanz auf kleinsten Grundstücken, wie sie in Seitenstraßen mittelalterlicher Städte, in Stadtmauernähe üblich war.

Hier sind Überschreitungen der Grundflächenzahl erforderlich (siehe Punkt 4.3).

Mit Umsetzung der Konzeption ist ein Zusammenwirken und nebeneinander Bestehen können des Alten und des Neuen in Nutzung und Gestalt zu erreichen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ist „nach Möglichkeit“ ein ungestörtes Wohnen sicher zustellen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) haben die Priorität der Wohnnutzung zu berücksichtigen. Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (WA) sind gebietsverträglich zu betreiben und die entsprechenden Orientierungs- (nach DIN 18005 „Orientierungswerte für die städtebauliche Planung: WA Tag 55 dB(A), WA Nacht 45 dB(A)) und Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Bundes Immissionsschutz Verordnung (BImSchV) sind einzuhalten.

Die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete grenzen an Parzellen mit mischgebietstypischen Nutzungen.

Das Allgemeine Wohngebiet auf der nördlichen Straßenseite der "Patersgasse" sichert den heutigen Bestand, einen sehr alten historischen Bereich mit z. T. in die Denkmalliste eingetragenen Gebäuden.

Die Nutzung dieser Gebäude ist ausschließlich eine Wohnnutzung.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dient zur Sicherung und Erhaltung der Situation.

Um unerwünschte Störeinflüsse so gering wie möglich zu halten und die Situation nicht zu verfälschen oder "aufzuweichen", werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet (MI)

Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden als Mischgebiete (MI) festgesetzt. In einem Mischgebiet stehen sich die Nutzungen des Wohnens und des Gewerbes, welches das Wohnen aufgrund seines ihm eigenen Störgrades nicht wesentlich stört, gleichberechtigt gegenüber.

Die Festsetzung eines Mischgebietes verlangt nicht, dass die Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen vertreten sein müssen.

Die einzelnen Mischgebiete des Planbereiches unterscheiden im Maß der baulichen Nutzung (siehe dort).

Der Bestand stellt sich als eine typische Mischgebietenutzung dar. Es liegt eine quantitative und qualitative Durchmischung von gewerblicher Nutzung und dem Wohnen vor, wobei die Wohnnutzung in den überwiegenden Fällen im Obergeschoss und/oder im Dachgeschoss untergebracht ist. Nur fünf Gebäude beherbergen keinerlei gewerbliche Nutzung und dienen nur dem Wohnen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6,7, und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten), aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und über § 1 Abs. 9 BauNVO die Verkaufsstätten von Ehehygieneartikeln, landläufig als Sexshops bekannt, als unzulässig festgesetzt.

Die Ansiedlung dieser Nutzungen würde dem Planungsziel, der Stärkung und Verbesserung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion im Kernstadtbereich und der Sicherung der historischen Stadtstruktur und Baugestaltung zuwiderlaufen.

Dabei stellen sich die Gartenbaubetriebe als zu großflächig dar. Diese benötigten einen Großteil des Planbereiches um (wenn überhaupt möglich) rentabel hier existieren zu können. Das bauliche Gefüge und damit das Straßenbild würden völlig verändert.

Dabei wären immissionsschutzrechtliche Problemstellungen vorprogrammiert.

Tankstellen benötigten ebenfalls einen solchen Raum, dass das bauliche Gefüge und damit das Straßenbild völlig verändert würden. Zusätzlich entstünden hier nicht gewollte und für das gesamte Verkehrsführungskonzept der Stadt Erkelenz schädliche Verkehre sowie ebenfalls erhebliche immissionsschutzrechtliche Probleme (Lärm, Gerüche, Betriebszeiten).

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten basiert auf einem langjährig bereits umgesetzten System der Stadt Erkelenz, diese Nutzungen in einen bestimmten Bereich (Südpromenade, Kirchstraße) konzentriert anzusiedeln, sie aber andererseits aus anderen Bereichen heraus zu halten, um hier nicht einen, über eine aggressive Mietpreispolitik geführten Verdrängungsprozess im Nutzungsgefüge des Planbereiches, in Kauf zu nehmen.

Letztlich werden die Verkaufsstätten für Ehehygieneartikel ausgeschlossen um einem so genannten "Trading down Effekt", bei dem sich gleichartige Nutzungen im Umfeld ansiedeln und die anderen Nutzungen verdrängen, zu vermeiden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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 liegt innerhalb des Stadtzentrums. Es war bereits vor dem 01. 08. 1962 überwiegend bebaut. Es unterliegt einer für verdichtete Innenstadtbereiche typischen städtebaulichen Entwicklungsdynamik. Die baulichen Anlagen wurden und werden immer wieder erneuert, erweitert, ergänzt oder geändert. Alle Flurstücke sind überbaut und stark, teilweise sogar vollständig versiegelt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) liegen deutlich über den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Der betroffene Bereich weist im heutigen Bestand, einer alten historischen Bebauung, eine bauliche Dichte von einer Grundflächenzahl von 1,0 auf, die auch als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wird

Die nach Art. 14 Abs. 1 GG gebotene Berücksichtigung des Altbestandes bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat im Bebauungsplan nach Maßgabe der rechtlichen Möglichkeiten des § 17 BauNVO für eine Bestandssicherung zu erfolgen.

Hier stehen private Interessen den Interessen der Allgemeinheit gegenüber. Dabei sind die Interessen der Allgemeinheit differenter Art.

So ist das Interesse der Eigentümer dicht bebauter Grundstücke im Bestand der historischen Altstadt, grundsätzlich die Sicherung des Status Quo und die Ermöglichung einer zeitgemäßen Entwicklungsmöglichkeit des Bestandes. Das können z. B. Umbau- und Modernisierungs- oder Sanierungsvorhaben sein.

Andererseits ist das Allgemeininteresse am Erhalt einer historisch gewachsenen Stadtstruktur und damit der Identität einer historisch gewachsenen Stadt ablesbar. Konträr dagegen ist das ebenfalls allgemeine Interesse an der Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Bebauungsdichte in den Baugebieten zu sehen. § 17 Abs. 3 BauNVO dient dem Ausgleich dieser besonderen Interessen.

Mit der Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO in besonderen Fällen ermöglicht das Gesetz die Wahrung der Interessen der Eigentümer bebauter Grundstücke und ermöglicht eine den Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG genügende Bauleitplanung durch die Gemeinde.

Zu den städtebaulichen Gründen, die eine Überschreitung der Höchstzahlen rechtfertigen können, gehört insbesondere die Rücksichtnahme auf einen vorhandenen (erhaltenswerten) Baubestand. Dieser städtebauliche Grund liegt im Falle des Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der "Patersgasse" eindeutig vor.

Die Grundstücke dieses Allgemeinen Wohngebietes sind größtenteils vollflächig überbaut, bei Grundstücksgrößen von 55 bis 91 m².

Dieser Zustand herrschte bereits lange vor dem 01. August 1962.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 berücksichtigt darüber hinaus die Errichtung von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche.

Die Geschossflächenzahl wird aus vorgenannten Gründen und einer effizienten Ausnutzung der Grundstücke durch eine an den heutigen baulich-, räumlich- und energetischen Ansprüchen ausgerichteten Wohnbebauung mit ebenfalls 1,0 festgesetzt. Eine weitere Erhöhung der GFZ ist nicht vorgesehen um eine zweigeschossige fast vollständige Bebauung der Flurstücke nicht zu ermöglichen und die heute noch bestehenden Freiräume in der zweiten Geschossebene zu sichern.

Bei der Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, dass eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO 1990 nach Abs. 3 dieser Vorschrift rechtlich zulässig sein kann.

Das ist genau dann der Fall, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und gem. Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der Vorschrift die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind, oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Erforderlichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl begründet sich durch folgende städtebauliche Ziele:

- der Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt,
- eine weitestgehende Berücksichtigung der vorliegenden Bebauungs- und Grundstücksstruktur und Vermeidung von Eingriffen i.S. einer grundlegenden Grundstücksneuordnung
- sowie die Sicherung des historischen und prägenden Stadtbildes einer durch die Jahrhunderte überbrachten Baustruktur.

Öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Planungen nach anderen Rechtsvorschriften existieren nicht und auch andere Problemstellungen, wie z. B. die Lage neben einem immisionsbelasteten Gebiet, liegen nicht vor.

Zwar stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz "gemischte Bauflächen" dar, aber das Allgemeine Wohngebiet an der Patersgasse stellt sich als ein typisches Wohngebiet am Rande einer größeren zusammenhängenden Mischgebietsnutzung dar, welches in seiner klar abgrenzbaren und kleinen Ausdehnung nicht unbedingt in der groberen Darstellung des Flächennutzungsplanes Niederschlag findet und sich in das Gesamtkonzept problemlos einfügt.

Ein Widerspruch zu den im Flächennutzungsplan verfolgten und dargelegten Zielen, ist nicht erkennbar.

Die Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Ortsbildes und auf Baudenkmäler steht der Überschreitung der Grundflächenzahl nicht entgegen, sondern begründet diese mit.

Die Überschreitungen werden durch die folgend aufgelisteten Umstände und Maßnahmen ausgeglichen.

- Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Grünbereich der Westpromenade, einem Grünzug, der die Lage der alten Stadtmauer und die vorgelagerten Wallanlagen der Stadt Erkelenz markiert und eine direkte Verbindung zum Naherholungsbereich Ziegelweiher hat.
- Ebenfalls in fußläufig gut zu erreichender Entfernung (300- 500m) liegen Sportplätze, Hallen- und Freibad, sowie ein Schulzentrum.

- Das Plangebiet hat eine günstige Lage bezüglich der Zuordnung des Wohngebietes zu Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen sowie zu infrastrukturellen Einrichtungen, wodurch Verkehrsabläufe, die in weiter von der Innenstadt gelegenen Wohngebieten anfallen, hier wegfallen.
- Das Wohngebiet ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Der Zentrale Omnibusbahnhof am Zehnthofweg liegt in einer Entfernung von 350 m. Eine weitere Haltestelle mehrerer Buslinien liegt in 150 m Entfernung. Der Bahnhof, mit Anbindung an die Städte Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf sowie Köln und das Ruhrgebiet liegt rund 950 m entfernt.
- Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bis dato gewahrt und werden durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Baudichte nicht eingeschränkt.
- Nach Aussage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst oder vorbereitet.
- Letztendlich sind auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind in ausreichendem Maße ausgebaut und mit einer überdurchschnittlichen Zahl an Stellflächen für den ruhenden Verkehr versehen. Der ruhende Verkehr ist im Falle des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht auf den privaten Grundstücken unterzubringen, da der Bestand, der aus einer Zeit vor der Ära der Privatfahrzeuge stammt, bereits eine vollflächige oder fast vollflächige Überbauung aufweist. Hier sind aber heute schon die Fahrzeuge der Eigentümer an anderen Stellen, außerhalb des Planbereiches untergebracht. Eine weitere Verdichtung von ruhendem Verkehr im Plangebiet ist durch die Planung nicht vorbereitet.

Mischgebiet (MI)

In den Mischgebieten werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Eine Verdichtung, wie im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA), ist nicht sinnvoll. Der Bestand weist eine ausreichende Freiflächensubstanz auf, um eine Entwicklung des historisch über Jahrhunderte bebauten Bereiches innerhalb der Grenzen des § 17 zu gewährleisten.

Nach § 17 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Gem. § 19 sind Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 von Hundert, maximal aber bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Bei Flurstücken mit einer GRZ von 0,9 und 1,0 ist entweder eine weitere Verdichtung nicht möglich, bzw. gewünscht und sinnvoll. Hier ist der genehmigte Bestand geschützt und bei Erlöschen des Bestandsschutzes eine Entsiegelung bis auf ein Maximalmaß der GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll. Die Ausnahmemöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bestehen.

Die Mischgebiete (MI) sind aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Trauf- und Firsthöhen differenziert.

Hier werden für den einzelnen Straßenzug die maximalen und minimalen Traufhöhen des Bestandes als Rahmen der weiteren Entwicklung genommen. Dabei werden offensichtliche "Ausreißer" außer Acht gelassen, oder – wie im Falle des Gebäudes Franziskanerplatz 13, welches einen platzgestaltenden Charakter aufweist – separat mit Festsetzungen versehen.

Für das ganze Plangebiet wird – dem Bestand entsprechend – eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Ausnahme bildet das Mischgebiet (MI) Nr. 3.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Planbereich wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Diese gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO klar festgesetzten Raumkanten der einzelnen Blöcke leiten sich aus der vorhandenen geschlossenen und gleichförmig an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Gebäudekanten einer historisch gewachsenen Straßenrandbebauung ab.

In Bereichen, wo diese Straßenrandbebauung den vorgenannten historischen Kontext besitzt (Aachener Straße, Franziskanerplatz und Patersgasse als Straßen innerhalb der früheren Stadtmauern), wird diese Bauflucht über Baulinien gesichert. Im Bereich der Westpromenade, wo heute schon eine aufgelockerte Bauflucht herrscht, wird eine Baugrenze festgesetzt.

Ebenso für die südliche Straßenseite der Patersgasse. Hier allerdings ist bei der Wahrung des historischen Stadtbildes zusätzlich auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu achten, da die historisch gewachsene Bausubstanz hier sehr dicht steht. Daher wird die Bebauung der südlichen Straßenseite nicht über eine Baulinie an die Grenze der Verkehrsfläche "gezwungen", sondern eine Baugrenze festgesetzt, so dass die Abstände der bestehenden Gebäude und der eventuell neu zu errichtenden Gebäude durch die Regelungen des § 6 der BauO NRW gesteuert werden.

Jedoch ermöglicht diese Baugrenze die Festsetzung von Mauern einer vorgeschriebenen Höhe als Einfriedung zur Patersgasse um den historischen Gassencharakter zu erhalten.

Die Überbaubaren Flächen werden auf die gesamten beiden Blöcke ausgedehnt. Eine Differenzierung der Geschosshöhen ist nicht erforderlich, da auch im Innenbereich eine zweigeschossige Bebauung bereits etabliert ist.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Stadtkernes wird überwiegend im öffentlichen Verkehrsraum sowie über Stellplatzanlagen/Parkhäuser gedeckt. Dazu stehen in der Umgebung des Plangebietes öffentliche Stell- und Parkplätze zur Verfügung.

Sie sind auf kurzem Wege (Radius bis 200m) erreichbar. Bei Umnutzung bestehender Gebäudenutzungen und Neubaumaßnahmen ist ein entsprechender Nachweis zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes zu führen. Unter Berücksichtigung des begrenzten Flächenangebotes auf den innerstädtischen Grundstücken und zur Sicherung der Planungsziele sind Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen im gesamten Planbereich allgemein zulässig.

Im Plangebiet sind keine unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Einzelgaragen vorhanden. Unterhalb der Straßenoberkante gelegene Kellergaragen sind aufgrund ihrer baulichen Ausführung (eine Rampenzufahrt je Garage), des hiermit verbundenen Verkehrsflächenbedarfes und der möglicherweise verkehrstechnisch schwierigen Situation und der störenden Unterbrechung der stadtbildprägenden Gebäude-/Fassadenabfolge unzulässig.

4.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist eingebettet in das historische Erschließungs- und Platzsystem der Innenstadt. Die Gestaltung der das Gebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte und erfolgt entsprechend den jeweiligen Erschließungs- und Gestaltungsanforderungen.

Die Einbeziehung einer Teilfläche der Verkehrsfläche der "Patersgasse" in den Planbereich dient der Sicherung dieser Fläche als fußläufige Verbindung vom Markt über die Schüलगasse, den Franziskanerplatz, der Patersgasse zur Westpromenade. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhält die Zweckbestimmung "Fußweg".

Die Gasse hat hier an der schmalsten Stelle lediglich eine Breite von ca. 2, 3 m und ist für eine Befahrung nicht geeignet. Bereits heute wird eine Befahrung der Gasse durch eine Abpollerung verhindert.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Mögliche Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind bereits vor der planrechtlichen Umsetzung dieses Verfahrens zulässig. Im Plangebiet sind Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht vorgesehen (s. Umweltbericht).

4.8 Baugestalterische Festsetzungen

Im Stadtkern treffen Alt- und Neubaumaßnahmen sowie unterschiedliche Nutzungsstrukturen zusammen. Aufgabe und Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es zwischen einer zeitgemäßen Architekturgestaltung und Sanierungs- oder notwendigen Erweiterungsmaßnahmen der bestehenden und geplanten Bausubstanz sowie dem überlieferten Stadtbild und der Gebäudegestaltung in der historischen Kernstadt zu vermitteln. Die Festsetzungen als Gestaltungssatzung erfolgen gemäß § 86 BauONRW. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen dabei die Ziele der Stadtbildpflege.

Sie dienen außerdem dem Erhalt und der Erntwicklung 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

- geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-47° zulässig sind, die Hauptfirstrichtung festgesetzt wird, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene, erfolgt, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachlandschaft der Straßenrandbebauung zu vermitteln,
- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3.00 m 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,
- die Breite einzelner, sich aus der Fassade entwickelnder Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) maximal 5.00 m und die Gesamtbrei-

te der Dachaufbauten maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten und die Fassade in einer rahmengebenden Festsetzung zu gliedern,

- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50 m zur Höhe des Firstpunktes sein muss bzw. dieser Abstand zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten sowie als Abstand zu den Giebelseiten einzuhalten ist, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten zu erhalten,
- der Dachüberstand auf maximal 0,30 m (incl. Regenrinne) beschränkt ist um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten. Daher ist die auch Überschreitung des Ortanges im Sinne eines Dachüberstandes unzulässig.
- aus der Fassade heraustretende untergeordnete Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) und Dachgauben auf Dächern mit Dachneigungen von unter 35° unzulässig sind. Hierdurch wird eine zu große optische Dominanz der untergeordneten Bauteile gegenüber dem Dach vermieden.
- die Dacheindeckung in Material, Form und Farbe in einem Rahmen erfolgen muss welcher ein harmonisches Gesamtbild ermöglicht.
- die Verwendung von glasierten und stark glänzenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, um ein dem Bestand angepasstes Gesamtbild zu erhalten und für Dritte unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden.
- nur abweichend davon die Verwendung von Zink- bzw. Kupferblechen als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, wenn es dem Gesamtbild entspricht.
- das zulässige Fassadenmaterial in einem Rahmen gehalten wird, der im Bestand schon heute das Straßenbild bestimmt. Damit wird ein harmonisches Fassadenbild der Straßenrandbebauung erreicht, ohne uniform zu wirken.

Da das Plangebiet im Zentrum der Stadt und an öffentlichen Flächen liegt, sind Werbeanlagen in ihrer Art und Ausführung, unter Berücksichtigung der exponierten Lage der Gebäude/ -fronten nur eingeschränkt zulässig. Hintergrund ist insbesondere der Bezug auf die stadträumliche Wirkung der einzelnen Gebäudeblöcke und der Fassadenfronten. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Straßenrandbebauung.

Die Reglementierung soll einer als störend empfundenen Licht-, oder digitalen Werbung, bzw. dem Betrieb von beweglichen Werbeanlagen entgegenwirken. Ziel ist es, dass Erscheinungsbild von Werbeanlagen, die an Gebäuden innerhalb des historischen Stadtkernes angebracht werden, in ihrem Umfang und bezüglich ihrer Ausführung dem vorhandenen Architekturbild anzupassen.

Die o. a. Ziele werden umgesetzt, indem

- der Standort, die Ausführung und die Fläche von Werbeanlagen 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 hervortretend).
- der Ausschluss von mit wechselndem Licht (z. B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) oder mechanisch betriebener Anlagen (Prismen, umlaufende Werbebänder) erfolgt,
- der Ausschluss digitaler Werbeanlagen (z. B. Beamer) oder Diaprojektoren an Fassaden erfolgt,
- in Fensteröffnungen betriebene, mechanische oder digitale Werbeanlagen unzulässig sind, und

- Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen an Gebäudeflächen die sich nicht an einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite befinden ausgeschlossen werden

Die Festsetzungen lehnen sich an das 2002 veröffentlichte Ergebnis des Rahmenplanes für den südlichen Bereich der Innenstadt an.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straßen "Westpromenade", "Aachener Straße" und den Franziskanerplatz befahrbar erschlossen

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die Patersgasse, welche durch das Plangebiet verläuft und den Franziskanerplatz mit der Westpromenade verbindet, dient lediglich einer fußläufigen Erschließung. Im Bereich der Stadthalle ist die Gasse noch befahrbar und es werden heute einige Garagen über sie erschlossen. Diese befahrbare Erschließung über die Patersgasse soll aber nicht verstärkt werden. Der durch den Bebauungsplan Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, erfasste Teil der Gasse wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

Eine innere Erschließung in den Block Westpromenade, Aachener Straße, Franziskanerplatz und Patersgasse ist nicht vorgesehen.

5.3 Fuß-/Radwege

Siehe Punkt 5.2

5.4 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Aachener Straße (Kino/ Berufskolleg) an den ÖPNV (Bus) angeschlossen. Die Entfernung beträgt, je nach Lage im Plangebiet, zwischen 50 und 200 m.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Straßen "Westpromenade", "Aachener Straße" und den Franziskanerplatz sowie die Patersgasse bereits heute gewährleistet. Hier sind durch den Bebauungsplan Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, keine Änderungen in Lage und Dimensionierung zu erwarten.

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Straßen "Westpromenade", "Aachener Straße" und dem Franziskanerplatz sowie der Patersgasse bereits heute durch die Versorgungsträger (West Energie, Kreiswasserwerk) gewährleistet.

6.2 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen ist über die vorhandenen Leitungen bereits heute gewährleistet.

6.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist bereits heute an das städtische Abfallentsorgungssystem angeschlossen.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

In den Straßen "Westpromenade", "Aachener Straße" und Franziskanerplatz sowie die Patersgasse, sind bereits ausreichend dimensionierte Abwasserkanäle im Mischsystem vorhanden. Es handelt sich um Betonkanäle in der Dimensionierung DN 300 sowie DN 1400 in der Westpromenade.

Die Dimensionierung ist für das Vorhaben, einer bestandssichernden Bauleitplanung, unproblematisch und ausreichend.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ortsnahe Gewässer sowie eine Versicherung des Niederschlagswassers gem. § 51 a Landeswassergesetz, ist nicht möglich. Die Flächen reichen zur Versickerung nicht aus und ortsnahe Gewässer, in die bei vertretbarem Aufwand eingeleitet werden könnte, sind nicht vorhanden.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Derzeit sind keine immissionsschutzrechtlichen Probleme durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes bekannt. Ebenso sind bei gesetzeskonformer Anwendung der Vorschriften keine Lärmprobleme durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zu erwarten. Hier sind die Richtwerte der TA- Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) innerhalb der Gebietstypen, aber auch gegenüber angrenzenden Gebietstypen anzuwenden und einzuhalten.

Eine Änderung des heutigen Zustandes durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich bezüglich der Wertigkeit der vorhandenen Biotoptypen nach der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen, des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sowie des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW, als äußerst strukturarm dar. Hier sind lediglich die Biotoptypen 1.1 (versiegelte Fläche) und 4.1 (Zier- und Nutzgarten, strukturarm) vorzufinden.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) weist dabei eine nahezu vollflächige Versiegelung auf und das Mischgebiet (MI) mit einer Größe von ca. 5100 m² ist mit einer Intensität von 60 % (GRZ 0,6) zuzüglich der Nebenanlagen versiegelbar.

Tatsächlich liegt der Wert der Überbauung bei 72%, also einer realisierten Grundflächenzahl von 0,72.

Weitergehende Eingriffe bzw. Versiegelungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Daher sind ausgleichende Maßnahmen nicht erforderlich.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, liegt im Bereich der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler II.

Das Grundwasser liegt in Tiefen > 41 m (Grundwasserspiegel 1997 = 67 m ü.NN) unter Gelände. Die Absenkungsbeträge bzgl. des "Oberen Grundwasserstockwerks" liegen derzeit bei 7 bis 10 Metern.

Diese Parameter werden sich in den nächsten vierzig Jahren noch vergrößern, bevor nach der Auskohlung und Einstellung der Sumpfungsmaßnahmen der Grundwasserspiegel langsam wieder ansteigt. In voraussichtlich 100 Jahren hat er den natürlichen Stand wieder erreicht. Die Gebäude im Plangebiet werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die bauliche Umsetzung der zulässigen Flächennutzung ist aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung der innerstädtischen Flächen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt, im Bereich der Wasserschutzzone III b des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath.

7.4 Bodenschutz

Im Plangebiet liegen Böden aus Parabraunerde vor. Eine weitergehende Differenzierung wurde nach der Bodenwertkarte auf Grundlage der DGK 5 nicht getroffen. Hinweise auf Besonderheiten im Bodengefüge liegen aber nicht vor.

Der Boden wird durch den Bebauungsplan Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, nicht gegenüber dem Vorläuferplan weitergehend negativ beeinflusst. Das Plangebiet umfasst bereits überplante und versiegelte Flächen innerhalb des Stadtkerns. Für das Plangebiet besteht Planrecht, welches eine Überbauung noch nicht bebauter Flächen zulässt (beispielsweise durch Nebenanlagen).

Nach dem Vorläuferplan, dem Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern", ist eine Versiegelung des Bodens innerhalb des Planbereiches nach den Obergrenzen des § 17 BauNVO '62 zulässig. Diese sind zwar niedriger angesetzt als die heutigen Werte, allerdings ist eine Anrechnung der Nebenanlagen auf die Grundflächenzahl nicht mit einbezogen. Außerdem ist die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern" nur unter Zuhilfenahme des § 34 BauGB zu bewerkstelligen, was an der nicht ausreichenden Festsetzungstiefe des übergeleiteten Fluchlinienplanes liegt. Daraus ergibt sich eine tatsächlich weitergehende Versiegelung.

So weist der Bestand heute schon teilweise einen Versiegelungsgrad von 90 – 100 % der Grundstücksfläche in kleineren Teilbereichen auf.

Dies ist aufgrund der Lage im historischen Kern der Stadt Erkelenz, innerhalb der alten Wehrmauern, bedingt.

Der Bebauungsplan Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz-Mitte, greift diesen Bestand auf und legt die Grenzen der Grundflächenzahl gemäß dem Bestand fest, was teilweise zur Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 führt, aber dennoch dem heutigen Bestand entspricht und sogar teils zu einer Einschränkung weiterer Versiegelungen führt (Mischgebiet (MI)), da heute die Nebenanlagen gem. der nun anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1990, auf die GRZ mit anzurechnen sind.

Eine nachteilige Wirkung auf den Boden aufgrund der Planung ist nicht zu erwarten.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Die Kreisverwaltung Heinsberg - Amt für Umwelt und Verkehrsplanung / Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten - hat für das Plangebiet eine Erhebung über Altstandorte (Bauaktenauswertungen/Ortsbesichtigungen) durchgeführt. Dabei wird geprüft, ob im Plangebiet in der Vergangenheit gewerbliche Nutzungen existiert haben, oder heute

existieren, die eine Verunreinigung des Bodens nach sich ziehen könnten. Sollte dieses der Fall sein, oder gewesen sein, so wird das vorliegende Gefährdungspotential geschätzt und die Informationen der Stadt Erkelenz weitergegeben.

Mit Schreiben vom 23. 07. 2009 hat das Amt für Umwelt und Verkehrsplanung / Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten der Stadt Erkelenz mitgeteilt, dass auf dem Grundstück der Aachener Str. 73 in den 80er Jahren eine Reinigung betrieben wurde. Ein Handlungsbedarf wird seitens des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung / Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten nicht deklariert. Die Verdachtsfläche wird unter dem Zeichen ID 2.811 geführt.

7.6 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es ist überwiegend bebaut. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Bestandes keine Kampfmittel zu Tage treten, kann jedoch nicht übernommen werden.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, welche für die Stellungnahmen zu Kampfmitteln zuständig ist, wird im Zuge des Verfahrens um Auskunft gebeten.

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

8.1 Baudenkmalschutz

Im Plangebiet sind bauliche Denkmäler vorhanden. In der Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde sind vier Baudenkmäler im Plangebiet eingetragen.

Die Baudenkmäler sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

8.2 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist vom Vorhandensein von geschichtlichen Zeugnissen im Boden auszugehen, da es sich im Kern der historischen Stadt befindet. Hierzu wurde im Verfahren das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Mit Schreiben vom 06. März 2009 teilt das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit, dass im Planbereich bei Erdeingriffen mit der Aufdeckung bedeutender Zeugnisse zur Siedlungsgeschichte von Erkelenz zu rechnen ist.

Die Siedlungsbefunde im Bereich der mittelalterlichen Stadt gehören aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zu den bedeutenden Zeugnissen mittelalterlicher Stadtentwicklung im Rheinland. Neben den historischen Überlieferungen liefern zahlreiche Beobachtungen und Funde Erkenntnisse zur Stadtgeschichte. Im Laufe der Jahrhunderte haben sich innerhalb der Stadtumwehungen verschiedene Siedlungsschichten abgelagert, die als einzelne Straten zu erkennen sind und ein archäologisches Archiv der Entwicklung und Geschichte der Stadt darstellen.

Gemäß § 11 DSchG NW, nachdem die Stadt Erkelenz die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten hat, wird im Bebauungsplan auf die Bedeutung der Fläche als ortsfestes Bodendenkmal hingewiesen.

Die Fläche des Planbereiches erfüllt die Voraussetzungen für eine Eintragung als ortsfestes Denkmal in die Denkmalliste.

Ist eine Eintragung in die Denkmalliste erfolgt, greifen die Regelungen des § 9 DSchG NW, wonach jeder der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, der

- a) Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, oder
- c) bewegliche Denkmäler beseitigen oder verändern will.

Eine solche Eintragung in die Denkmalliste ist nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in der Vorbereitung.

Derzeit ist die Eintragung in die Denkmalliste und auch eine vorläufige Unterschutzstellung der Fläche gem. § 4 DSchG NW noch nicht erfolgt und somit die Grundlage für eine Nachrichtliche Übernahme des § 9 DSchG NW in den Bebauungsplan nicht gegeben.

Für die Wirksamkeit der Regelungen des DSchG NW hat die Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aber keinerlei Relevanz. Sie greifen ohnehin.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die vorgenannten Verhältnisse, so dass der Leser der Planurkunde sofort darauf aufmerksam gemacht wird.

9. Kennzeichnung von Flächen

Informationen über die Erforderlichkeit von Kennzeichnungen von Flächen liegen nicht vor.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III b des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevokoven/Erkelenz-Mennekrath. Entsprechende Auflagen sind der Wasserschutz-VO vom 01. 09. 1989 zu entnehmen.

11. Hinweise

Bodendenkmäler

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. Gem. 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 06.03. 2009 sind für das Plangebiet die Voraussetzungen zur Eintragung 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 Eintra-

gung in die Denkmalliste oder vorläufiger Unterschutzstellung, sind die Regelungen des § 9 DSchG NW zu beachten.

Kampfmittel

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen

12.2 Entschädigung

Entschädigungsansprüche bzw. Veränderungen des Planrechtes, woraus Entschädigungsansprüche erwachsen, sind nicht bekannt.

12.3 Erschließung

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

12.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Leitungen in den Straßen "Westpromenade", "Aachener Straße", "Franziskanerplatz" und "Patersgasse" ausreichend ver- und entsorgt. Neuverlegungen von Ver- oder Entsorgungsleitungen sind nicht erforderlich.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des fehlenden Eingriffspotentials (siehe Punkt 7.2) sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

13. Städtebauliche Daten

Nutzung	Fläche	Prozentualer Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	335 m ²	6,4 %
Mischgebiet (MI)	5 073 m ²	92,0 %
Verkehrsfläche	85 m ²	1,6 %
	5 493 m ²	100 %

14. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Erkelenz keine Kosten

15. Anlagen

Keine

Erkelenz, im September 2009