



STADT ERKELENZ

Az.: 612602.01/14

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/14 »Neubau Sparkasse Kölner Straße« Erkelenz-Mitte

Begründung

**Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes
einschließlich 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. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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



STADT ERKELENZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/14 »Neubau Sparkasse Kölner Straße« Erkelenz-Mitte

Begründung Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und
wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

Norbert Post - Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37 Hachenburger Straße 20
44135 Dortmund 51105 Köln
Tel.: 0231 - 47 73 48-60 0221-983 34 31
Fax: 0231 - 55 44 44 0221-983 34 32

E-Mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Gliederung	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
3. Situation im Planungsbereich	3
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
3.2 Landschaftsplan	
3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	
3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	
3.4 Rahmenbedingungen	
4. Festsetzungen	6
4.1 Planerische Gesamtkonzeption	
4.2 Art der baulichen Nutzung	
4.3 Maß der baulichen Nutzung	
4.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke	
4.5 Stellplätze	
4.6 Verkehrsflächen	
4.7 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW	
5. Verkehrserschließung	10
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Umweltbelange	10
7.1 Immissionsschutz	
7.2 Schutz von Natur und Landschaft	
7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet	
7.4 Bodenschutz	
7.5 Bodenbelastungen/Altlasten	
7.6 Kampfmittelfunde	
7.7 Zusammenfassung Umweltbericht	
8. Denkmalschutz/Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege	14
9. Hinweise	15
10. Nachrichtliche Übernahmen	16
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen der Verwirklichung	16
12. Kosten	16
13. Flächenbilanzierung	16

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/14 (Plangebiet) befindet sich im Zentrum von Erkelenz-Mitte und umfasst in der Gemarkung Erkelenz, Flur 45, eine Fläche zwischen Tenholter Straße, Kölner Straße sowie Südpromenade. Das Plangebiet ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.500 qm.

2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die Kreissparkasse Heinsberg beabsichtigt, ihr Grundstück, auf dem sich derzeit ein bis zu zehngeschossiges Gebäude befindet, neu zu bebauen. Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich markanten Lage im Geschäftszentrum der Stadt Erkelenz.

Im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes im Plangebiet ist das Vorhaben nicht zulässig. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, wird daher der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt. Mittels des Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger verpflichten, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Bis Anfang der 1970er Jahre bestand das Sparkassengebäude aus einer dreigeschossigen Zeilenbebauung an der Kölner Straße/Tenholter Straße innerhalb der gründerzeitlichen Bebauung der Kölner Straße. Im Jahre 1974 wurde diese Bebauung durch eine zwei- bis zehngeschossige Solitärbebauung mit Vorplatz zur Kölner Straße abgelöst. Der nunmehr geplante Neubau der Sparkasse ist als viergeschossiger Solitär (mit Staffelgeschoss) mit Anschluss an die Bebauung der Kölner Straße geplant. Der Vorplatz (»Dr.-Eberle-Platz«) wird verkleinert und ab dem 2. Obergeschoss überbaut.

3. Situation im Planungsbereich

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der gültige Landesentwicklungsplan weist das Plangebiet als Teil des Siedlungsraums aus.

3.1.2 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) ausgewiesen.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz wird das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Gemäß dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Große Teile des Plangebietes sind von weiteren Kerngebiets-Darstellungen umgeben, lediglich westlich grenzen gemischte Bauflächen an.

Bebauungsplan

Die für den Neubau vorgesehenen Grundstücke zwischen Kölner Straße/Tenholter Straße/Dr.-Eberle-Platz liegen derzeit im Geltungsbereich

- des Bebauungsplanes Nr. I »Stadtkern«, rechtskräftig seit 03.12.1963, mit der Festsetzung Gemischte Nutzung, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 gemäß BauNVO 1962, max. zweigeschossige Bebauung, überbaubare Grundstücksfläche parallel der Kölner Straße in einer Tiefe von 10-13m
- der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I »Stadtkern«, rechtskräftig seit 05.12.1970, mit der Festsetzung Kerngebiet (MK), GRZ 1,0 und GFZ 2,4 gemäß BauNVO 1968, 10 Vollgeschosse als Höchstgrenze; nördliche Grundstücke 5 Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ 1,0 und GFZ 2,2 gemäß BauNVO 1968
- der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I »Stadtkern«, rechtskräftig seit 27.10.1990, mit der Festsetzung gemäß § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen allgemein zulässig, Spiel- und Automatenhallen, sowie Betriebe mit Sexdarbietungen unzulässig.
- Das geplante Vorhaben liegt nach den geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften in einem Kerngebiet mit max. zehn- bzw. fünfgeschossiger Bebauung und ist nach den Vorschriften zu den Obergrenzen der Geschossflächenzahlen und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes I/14 sind die o.g. Bebauungspläne für das Plangebiet nicht mehr anzuwenden.

3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Der Rat der Stadt Erkelenz hat mit Beschluss vom 18. Juni 2008 die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet festgelegt. Die Festlegungen basieren auf den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Erkelenz (Junker und Kruse, Dortmund 2008), für das im Jahr 2010 eine Fortschreibung

vorgenommen worden ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches »Hauptgeschäftszentrum«.

Die Stadt Erkelenz hat im Jahre 2002 eine »Rahmenplanung für die südliche Innenstadt Erkelenz-Mitte« erstellt, bei der u. a. folgende Entwicklungsziele formuliert wurden

- Ausbau, Aufwertung und Neugestaltung der Kölner Straße, Sicherung und Weiterentwicklung des Geschäftsstandortes »Kölner Straße« durch standortadäquate Nutzungsergänzungen
- Erhalt und Weiterentwicklung der vorgefundenen, positiven städtebaulichen Merkmale wie Gründerzeitbauten, Straßenräume, etc. zur Ausbildung einer eigenen Identität des Stadtquartiers.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

3.5 Rahmenbedingungen

Plangebiet

Das Plangebiet ist heute im Wesentlichen durch das vorhandene Gebäude der Sparkasse geprägt. Dieses besteht aus einem städtebaulich markanten zehngeschossigen Gebäude, an das sich ein zweigeschossiger Gebäudeteil anschließt. Im Kreuzungsbereich von Kölner Straße und Tenholter Straße wird ein öffentlich nutzbarer Platzraum (»Dr.-Eberle-Platz«) ausgebildet. Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich ein weiteres fünfgeschossiges Gebäude (mit zusätzlichen Staffelgeschoss) und ein zweigeschossiges Gebäude. Alle Gebäude im Plangebiet werden im Rahmen der Umsetzung der Planung rückgebaut werden.

Umgebung

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen

- dem Geschäftszentrum von Erkelenz-Mitte mit zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Büros und Verwaltungen sowie
- Stadträumen im Westen des Plangebietes, die durch eine verdichtete innerstädtische Wohnbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden gekennzeichnet sind.

Im Norden grenzen das Finanzamt, eine Gebäudezeile mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie der Bus-Verknüpfungspunkt »Kölner Tor« an. Im Osten befindet sich eine innenstadttypische Struktur mit Gebäuden, die durch Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie Büros und Wohnungen in den oberen Geschossen gekennzeichnet ist. Eine ähnliche Struktur schließt sich südöstlich an, wohingegen südwestlich wiederum die innerstädtische Wohnnutzung dominiert.

4. Festsetzungen

Insgesamt dienen die Planfestsetzungen der mit dem konkreten Vorhaben des Neubaus der Sparkasse angestrebten städtebaulichen Zielsetzung (siehe unten).

4.1. Planerische Gesamtkonzeption

Prägend für die städtebauliche Situation ist insbesondere die Kölner Straße mit ihrer kleinteiligen, homogenen Randbebauung, durch die klare städtebauliche Raumkanten entstanden sind. Sie besteht aus einer Abfolge von Straßenzügen und kleinen Plätzen, die sich vom Konrad-Adenauer-Platz über die Kölner Straße, den Sparkassenvorplatz und dem Kölner Tor bis hin zum Marktplatz zieht. Einen markanten Blickfang stellt hierbei das 1998 errichtete Schutzdach der Bushaltestelle am Kölner Tor dar.

Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes soll ein Beitrag zum Ausbau, Aufwertung und Neugestaltung der Kölner Straße sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung des Geschäftsstandortes »Kölner Straße« durch standortadäquate Nutzungsergänzungen geleistet werden. Die vorgefundenen, positiven städtebaulichen Merkmale wie Gründerzeitbauten, Straßenräume, etc. sollen zur Ausbildung einer eigenen Identität des Stadtquartiers erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

Städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist daher eine Neubebauung, die den historischen Kontext des ursprünglichen Sparkassengebäudes als Blockrandbebauung mit der heutigen städtebaulichen Situation verbindet.

Vorhabenbeschreibung

Das neue Sparkassengebäude stellt der kleinteiligen, homogenen Randbebauung der Kölner Straße einen Baukörper gegenüber, der die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung aufnimmt und eine klare Raumkante zur Kölner Straße und Tenholter Straße ausbildet. Die Dächer werden als Flachdach ausgebildet. Der »Dr.-Eberle-Platz« wird verkleinert, ab dem 2. Obergeschoss überbaut und stellt den Haupteingangsbereich des Gebäudes dar. Der Baukörper ist ablesbar viergeschossig mit einem zurückversetzten fünften Teilgeschoss, das u.a. die repräsentativen Bereiche enthält und weitläufige Dachterrassenflächen erschließt. Die Fassadenflächen werden aus Naturstein ausgebildet und durch geschosshohe Fenster gegliedert.

Kernstück des aus städtebaulichen, funktionalen und energetischen Gründen kompakt ausgebildeten Baukörpers ist die Kundenhalle, um die sich über vier Geschosse die Büros und weitere Funktionsbereiche entwickeln. Im Staffelgeschoss ist ein Veranstaltungsbereich vorgesehen. Die Haupteinschließung des Kundenbereiches erfolgt über den überbauten (wettergeschützten) »Dr.-Eberle-Platz«. An der Kölner Straße wird das vorhandene innerstädtische Verkaufsflächenangebot durch eine Ladenlokalfläche ergänzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO wird der größte Teil des Plangebietes als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Hiermit wird einerseits dem geplanten Nutzungsspektrum, andererseits dem Standort innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches von Erkelenz-Mitte Rechnung getragen. Zudem gewährleistet diese Baugebietsfestsetzung ein möglichst hohes Maß an Flexibilität für das Plangebiet. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffene allgemeine Festsetzung MK bedingt eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind demzufolge nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die nicht vom Durchführungsvertrag erfasst sind, kann nur durch Änderung des Durchführungsvertrages hergestellt werden.

Damit die benachbarte Wohnnutzung und die im Rahmen des Vorhabens geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt werden sowie ein »trading-down-Prozess« verhindert wird, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen sowie Vergnügungsstätten im Planbereich als unzulässig festgesetzt. Zu den sonstigen Gewerbebetrieben gehören u.a. auch Bordelle u. bordellartige Nutzungen. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u. a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. In Bezug auf die Vergnügungsstätten ist zudem auf die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I »Kernstadt« zu verweisen, mit der dieser Nutzung in der Kernstadt bestimmte Baugebiete zugewiesen werden.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind ausgeschlossen, da die hiermit einhergehenden Immissionen insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Kerngebiet sowie in den westlich angrenzenden Mischgebieten (mit vorherrschender Wohnnutzung) konfliktreich wären. Zudem ist das gestalterische Bild, das diese Nutzungen in der Regel nach sich ziehen, in diesem Teil des Plangebietes nicht erwünscht.

Die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In Bezug auf Tankstellen ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen, für eine weitergehende Zulässigkeit der Wohnnutzung wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß §§ 16 bis 20 BauNVO durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der

Vollgeschosse bestimmt und orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten, welche die Baunutzungsverordnung bietet, sind für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele entbehrlich.

4.3.1 Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die bestehenden Gebäudestrukturen insbesondere an der Kölner Straße wird für das Kerngebiet eine maximale Gebäudehöhe von 119 m ü. NHN festgesetzt. Bei einer Geländehöhe von ca. 99 m ü. NHN kann das Gebäude somit eine Höhe über Erdboden von bis zu 20 m aufweisen.

Um im Kreuzungsbereich Kölner Straße/Tenholter Straße durch das Zurückspringen des Gebäudes in den unteren Geschossen einen markanten Eingangs-/ Platzbereich auszubilden, erfolgt hier die Festsetzung einer lichten Höhe als Mindestmaß der Gebäudeunterkante von 105 m ü. NHN. Gleiches gilt für die in Anspruch genommenen öffentlichen Verkehrsflächen, über denen eine Auskragung ab dem 2. Oberschoss vorgesehen ist. Die generell festgesetzte maximale Gebäudehöhe für den gesamten Gebäudekomplex ist auch bei den Festsetzungen der Mindesthöhe der Gebäudeunterkante zu beachten.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Geschossigkeit in dem festgesetzten Kerngebiet orientiert sich an bestehenden Raumkanten und Gebäudehöhen.

Analog zur angrenzenden Bebauung an der Kölner Straße werden minimal drei und maximal vier zulässige Vollgeschosse festgesetzt. In diesem Rahmen ist auch das zusätzliche, zurückgesetzte Staffelgeschoss zulässig.

4.3.3 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ)

Für das gesamte Plangebiet werden die Obergrenzen für Kerngebiete gem. § 17 BauNVO, GRZ 1,0 und GFZ 3,0, festgesetzt. Hiermit werden die beabsichtigte Bau- und Nutzungsstruktur des Vorhabens sowie die verdichtete Bebauungsstruktur der Kernstadt ausreichend berücksichtigt.

4.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke

4.4.1 Bauweise

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus städtebaulichen Gründen für die Anordnung des Gebäudes die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) sind ausreichend.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die stadträumlich bedeutsame Bauflucht an der Kölner Straße wird durch die Vorhabenplanung aufgenommen und berücksichtigt. Um eine optimale Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten, ist die Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, einschränkende Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden nicht getroffen.

4.5 Stellplätze

Um einerseits eine optimale Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten und andererseits Störungen, die mit einer Stellplatznutzung einhergehen, zu minimieren, wird der größte Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Für Kurzparker etc. sind darüber hinaus in den nicht überbaubaren Flächen Stellplätze zulässig.

4.6 Verkehrsflächen

Da für untergeordnete Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Kölner Straße und Tenholter Straße eine Überbauung ab dem 2. Obergeschoss entsprechend den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im angrenzenden Kerngebiet vorgesehen ist, werden diese Bereiche in das Plangebiet mit einbezogen.

Um eine reibungslose Abwicklung des Verkehrs zu gewährleisten, ist eine Einfahrt zu den Stellplätzen bzw. zur Tiefgarage von der Tenholter Straße im Bereich des südwestlichen Plangebietes im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Dies entspricht auch der heute vorhandenen Erschließungssituation.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Im Plangebiet sind Festsetzungen zur Baukörpergestaltung nicht erforderlich, der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des mit der Stadt Erkelenz abgestimmten Vorhabens. Unter Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebietes im Stadtkern (Hauptgeschäftsstraße) und der Durchmischung der unterschiedlichen Gebietstypen (MK, MI, WA) im Umfeld gilt insbesondere in Bezug auf die stadträumliche Wirkung der Straßenrandbebauung, dass Werbeanlagen in ihrer Art und Ausführung nur eingeschränkt zulässig sind. Die Reglementierung soll einer visuellen »Trading-Down-Entwicklung«, d.h. einer als störend empfundenen Werbung entgegenwirken. Im einsehbaren Straßenraum ist eine umfangreiche Anzahl von Werbeanlagen bereits vorhanden. Die Festsetzungen entsprechen dem in 2002 veröffentlichten Ergebnis des Rahmenplanes für diesen Bereich der Innenstadt. Indem insgesamt eine Reduzierung von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß erfolgt, ist die Möglichkeit gegeben, eine Harmonisierung des Gesamteindrucks zu erhalten/zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtbildpflege ist der Betrieb von mechanischen und digitalen Werbeanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Anlagen erfolgt, da diese Art der Werbeanlagen immer auch eine über ein verträgliches Maß hinausgehende flächenhafte Größe und einen exponierten Standort erfordern. Ziel ist es, die Werbeanlagen in Umfang und Ausführung der Bebauung anzupassen.

Die o. a. Ziele werden umgesetzt, indem

- der Standort, die Ausführung und die Fläche von Werbeanlagen auf der Fassade festgesetzt wird (nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, nicht höher als 1,00 m über Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses, nicht mehr als 0,80 m aus der Fassade hervortretend),
- der Ausschluss von mit wechselndem Licht (z. B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) oder mechanisch (Prismen, umlaufende Werbebänder) betriebener Anlagen erfolgt,
- der Ausschluss digitaler Werbeanlagen (z. B. Beamer) oder Diaprojektoren an Fassaden erfolgt,
- innerhalb von Fensteröffnungen betriebene mechanische oder digital erzeugte Lichtbildwerbeanlagen unzulässig sind
- Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen an Gebäudeflächen die sich nicht an einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite befinden, ausgeschlossen werden.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Kölner Straße sowie die Tenholter Straße erschlossen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes erfolgt von der Tenholter Straße die Zu- und Ausfahrt zu Anlieferzwecken und zur Erschließung der Tiefgarage (ca. 77 Stellplätze). Parallel zu diesem privaten Fahrweg am westlichen Plangebietsrand sind weitere oberirdische Stellplätze für Besucher sowie Fahrradabstellplätze angeordnet. Weitere Stellplätze für Fahrräder werden in der Nähe des Haupteinganges im öffentlichen Bereich angelegt.

Der Hauptzugang für Fußgänger/Kunden erfolgt über den überbauten Platzbereich im Kreuzungsbereich der Kölner Straße/Tenholter Straße. An der Westseite des Gebäudes ist neben dem Mitarbeiterzugang auch eine angemessene Anliefermöglichkeit vorgesehen.

Über die nördlich angrenzende Haltestelle am »Kölner Tor« (innerstädtischer Verknüpfungspunkt) ist das Plangebiet hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, und Gasversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Gleiches gilt für die Entwässerung.

7. Umweltbelange

7.1. Immissionsschutz

Für die Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Kramer Schalltechnik GmbH, August 2010). In diesem Zusammenhang wurden folgende Emissionsquellen des Vorhabens untersucht:

- Nutzung von max. 20 oberirdischen Stellplätzen am westlichen Plangebietsrand in der Zeit von 6.00 bis 22 Uhr, max. 320 Pkw-Bewegungen pro Tag,
- Tiefgarage mit ca. 75 Stellplätzen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Rampe an der Nordwestseite des Plangebietes und den o.g. oberirdischen Parkplatz, Nutzung von 6.00 bis 22 Uhr, max. 600 Pkw-Bewegungen,
- Lkw-Andienung über die Tenholter Straße sowie die Kölner Straße, keine Anlieferungen vor 7.00 und nach 20.00 Uhr sowie in der Nachtzeit,
- Technische Anlagen (Käte-, Lüftungs- und Klimaanlage) des Vorhabens.

Für den Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzungen wurden nördlich, östlich und südöstlich des Plangebietes Kerngebiete, westlich sowie südlich des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt.

Als Ergebnis kann das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht unter folgenden Voraussetzungen realisiert werden:

- Beachtung der o.g. Nutzungsansätze und der Voraussetzungen für die Schallemissionswerte
- Ausführung der Tiefgarage nach dem Stand der Lärminderungstechnik mit hochabsorbierenden Rampenseiten, Toren ohne relevante Lauf- und Schließgeräusche sowie Abdeckung der Regenrinnen der Tiefgarage mit verschraubten Gusseisenplatten. Für ggf. zu installierende Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage sind folgende Schalleistungspegel einzuhalten: LWA max = 63 dB(A) je Anlage. In den Terzspektren dürfen keine relevanten Einzeltöne enthalten sein. Angenommen wurde ein Standort der Anlage im Bereich der NNW-Fassade des Gebäudes in mindestens 30 m Abstand zu den festgelegten Immissionsorten. Bei einer abweichenden Anordnung der Anlagen (nicht NNW-Seite des Gebäudes) sind andere A-Schalleistungen zulässig, dies bedarf jedoch einer schalltechnischen Einzelauslegung. Falls ein Betrieb zur Nachtzeit zwischen 22.00 - 6.00 Uhr (auch nur kurzzeitig) sicher ausgeschlossen werden kann sind höhere A-Schalleistungen zulässig.

Die Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu gewährleisten.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Angeichts der heute bestehenden fast vollständigen Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebietes, die auch zukünftig bestehen wird, besteht hierbei kein weiterer Handlungsbedarf.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen. Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der festgesetzten WSZ IIIb des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven/Erkelenz-Mennekrath. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven/Erkelenz-Mennekrath vom 1. September 1989 ist zu beachten. Der entsprechende Teil des Schutzgebietes wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

7.4 Bodenschutz

In Folge der vorhandenen Bebauung und eines hohen Versiegelungsgrades sind die natürliche Bodenfunktion und der Wasserhaushalt im Plangebiet schon heute stark beeinträchtigt. Grundsätzlich stellt die Planung jedoch eine Weiterentwicklung im Bestand dar. Hiermit wird ein Beitrag zur Ressourcenschonung geleistet und eine Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Böden verhindert.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.6 Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/Luftbildauswertung, wurde zu Kampfmitteln im Plangebiet beteiligt, eine systematische Kampfmittelräumung des Plangebietes erfolgte bisher nicht, konkrete Erkenntnisse zu Kampfmittelfunden liegen derzeit nicht vor. In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher nachfolgender Hinweis aufgenommen:

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Kampfmittel hin untersucht. Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es ist daher nicht

Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

In Folge der Planung wird sich der Versiegelungsgrad nicht verändern. Die Nutzungen im Plangebiet stellen keine Gefährdung des Wasserschutzgebietes dar. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. In Bezug auf mögliche Bodenbewegungen infolge des ehemaligen Steinkohlebergbaus sowie Änderungen der Grundwasserflurabstände infolge der Braunkohletagebaue wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut Klima

Durch den heute schon vorhandenen hohen Versiegelungsgrad ist nicht damit zu rechnen, dass weitere Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Acker, Grünland, Brachen, Gebüsche) verloren gehen können. Daher sind für das Schutzgut Luft und Klima keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Ortsbild und Landschaftsbild

Grundsätzlich beinhaltet auch die Bebauung/Nutzung in Kerngebiet das Potenzial, nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild auszuüben. Zu verweisen ist hierbei auf Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten. Diese Betriebe weisen in der Regel eine ortsbildabträgliche Gestaltung auf, die einen Trading-down-Prozess einleiten kann. Um entsprechende Prozesse zu unterbinden, werden diese Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Aus gleichem Grund erfolgen Regelungen zur Steuerung der Werbeanlagen im Plangebiet.

Infolge der Planung werden sich das Ortsbild im Plangebiet sowie die Stadtansicht durch den Rückbau des Hochhauses der Sparkasse und des »Dr.-Eberle-Platzes« in seiner heutigen Dimensionierung deutlich verändern. Die Neugestaltung mit Einfügung in den Baukontext erfolgt durch eine zeitgemäße, qualitätsvolle Neubebauung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Folge der Planung wird der gesamte Gebäudebestand im Plangebiet rückgebaut und durch eine zeitgemäße, qualitätsvolle Neubebauung ersetzt werden. Für das Hochhaus erfolgt eine denkmalpflegerische Dokumentation. Soweit sich die auf Karten des 19. Jahrhunderts verzeichnete mittelalterliche Stadtbefestigung (Stadtgraben) auf das Plangebiet erstreckt, kann eine Zerstörung durch den heute vorhandenen Bebauungsbestand nicht ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird ein Hinweis auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW in den Bebauungsplan aufgenommen, der im Rahmen des Abrisses der Bestandsgebäude und der Neubebauung zu beachten ist.

8. Denkmalschutz/Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Das bestehende Gebäude der Sparkasse ist als Baudenkmal gemäß § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW (vorläufig) am 20. April 2010 in die Denkmalliste eingetragen worden. Die Erlaubnis zur Beseitigung des o.g. Denkmals erfolgte durch die untere Denkmalbehörde am 19. Mai 2010, die Abbruchgenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde am 17. Juni 2010.

Soweit sich die auf Karten des 19. Jahrhunderts verzeichnete mittelalterliche Stadtbefestigung (Stadtgraben) auf das Plangebiet erstreckt, ist diese durch den Bebauungsbestand aus den 1960er bzw. 1970er Jahren, die fast das gesamte Plangebiet umfassende Tiefgarage sowie angrenzende Kellergeschosse, beeinträchtigt, eine Zerstörung der Anlagen kann daher nicht ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist ein Hinweis auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW in den Bebauungsplan aufgenommen, der im Rahmen des Abrisses der Bestandsgebäude und der Neubebauung zu beachten ist.

9. Hinweise

Rückbau von Gebäuden

Die an ihrer Umrisslinie mit x gekennzeichneten Bestandsgebäude sollen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens abgerissen werden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau, sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher 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 Denkmalschutzbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - , Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02452/9039-0, Fax:02425/9039/199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Kampfmittel hin untersucht. Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel zutage treten können. Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit absehbar erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die erforderliche Vorgehensweise und weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen.

www.brd.nrw.de/ordnung-gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel.: 0211/4750, Fax 0211/475 9075 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der WSZ IIIb des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven/Erkelenz-Mennekrath. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven/Erkelenz-Mennekrath vom 1. September 1989 ist zu beachten. Der entsprechende Teil des Schutzgebietes wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen der Verwirklichung

Mit der Umsetzung der planerischen Intention dieses Bebauungsplanes sind weitergehende bodenordnende Maßnahmen/Enteignung nicht erforderlich.

12. Kosten

Mit der Umsetzung der planerischen Intention dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für die Stadt Erkelenz keine weiteren Kosten verbunden. Planungskosten und Umsetzung der Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

13. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3.400 qm. Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa-Werte):

Gesamtfläche Plangebiet	3.500 qm	= 100,0 %
davon:		
Kerngebiet überbaubar	2.600 qm	ca. 74 %
Kerngebiet nicht überbaubar	800 qm	ca. 22 %
Verkehrsflächen	100 qm	ca. 3 %

Erkelenz, im April 2011