



# **Stadt Erkelenz**

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

**Zusammenfassende Erklärung**  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Ziel der Bauleitplanung
2. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
5. Überwachung der Umwelteinwirkungen (Monitoring)

### 1. Planungsanlass und Ziel der Bauleitplanung

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.

### 2. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 26.01.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14 »Neubau Sparkasse Kölner Straße« aufzustellen.

#### *Frühzeitiges Beteiligungsverfahren*

Am 17.08.2010 erfolgte die öffentliche Darlegung der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14 »Neubau Sparkasse Kölner Straße« verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Stellungnahmen seitens BürgerInnen erfolgten nicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.08.2010. Insgesamt 21 Behörden wurden angeschrieben, von denen sieben Behörden äußerten, dass Sie keine Anregungen zu dem Planungsvorhaben haben. Zwei weitere Behörden haben Anregungen geäußert. Der Stellungnahme in Bezug auf eine ggf. im Plangebiet befindliche mittelalterliche Stadtbefestigung wird mit der Aufnahme eines Hinweises auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW in den Bebauungsplan gefolgt. Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt. Der Stellungnahme in Bezug auf mögliche Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sowie Grundwasserabsenkungen durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus wird durch sinngemäße Hinweise im Bebauungsplan Rechnung getragen, in der Begründung zum Bebauungsplan werden die Hinweise erläutert.

#### *Auslegung*

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 beschlossen, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/14 »Neubau Sparkasse Kölner Straße« mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. In der Zeit vom 03.01.2011 bis 04.02.2011 hat der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Seitens der BürgerInnen erfolgte eine Stellungnahme. Diese bezog sich darauf, dass der Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet rechtswidrig sei, da es sich hierbei um ein Baudenkmal handelt. Zudem würde es auch Alternativen zum Standort geben. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Das bestehende Gebäude der Sparkasse ist zwar (vorläufig) in die Denkmalliste eingetragen worden, die Erlaubnis zur Beseitigung sowie die Abbruchgenehmigung erfolgten aber im weiteren Verfahren. Der vorgesehene Abriss basiert somit auf einer sorgfältigen Abwägung wesentlicher Belange und einer Betrachtung alternativer Lösungsmöglichkeiten. Die Einhaltung geltender Rechtsvorschriften ist damit gewährleistet.

Insgesamt 21 Behörden wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben, es erfolgten keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. I/14 »Neubau Sparkasse Kölner Straße« ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 30.03.2011 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### *Schutzgut Mensch*

Um negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion in der Umgebung des Plangebietes sowie einen unerwünschten Trading-down-Prozess zu vermeiden, werden Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten, im Plangebiet ausgeschlossen.

Um eine Überschreitung der Schallemissionswerte, z.B. durch die Nutzung der oberirdischen Stellplatzanlage, die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage, den Lkw-Lieferverkehr sowie technische Anlagen (Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage), zu verhindern, sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu beachten: Beachtung der Nutzungsansätze und der Voraussetzungen für die Schallemissionswerte, Ausführung der Tiefgarage nach dem Stand der Lärminderungstechnik sowie Einhaltung der dargelegten Schalleistungspegel für ggf. zu installierende Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage. Die Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu gewährleisten.

Da die bestehende Nutzungen im Plangebiet lediglich neu organisiert werden und die Zufahrt zur Tiefgarage am heutigen Standort verbleibt, sind Änderungen auf das Verkehrsnetz durch die Realisierung des Vorhabens auszuschließen.

#### *Schutzgut Flora und Fauna*

Sowohl im heutigen als auch zukünftigen Zustand ist das Plangebiet weitgehend versiegelt und hat für Flora und Fauna nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.

#### *Schutzgut Boden*

In Folge der vorhandenen Bebauung und eines hohen Versiegelungsgrades sind die natürliche Bodenfunktion und der Wasserhaushalt im Plangebiet schon heute stark beeinträchtigt.

#### *Schutzgut Wasser*

In Folge der Planung wird sich der Versiegelungsgrad nicht verändern. Die Lage von Teilen des Plangebietes in der Wasserschutzzone IIIb wird durch die nachrichtliche Übernahme berücksichtigt. Die Nutzungen im Plangebiet stellen keine Gefährdung des Wasserschutzgebietes dar. In Bezug auf Änderungen der Grundwasserflurabstände infolge der Braunkohletagebaue sowie mögliche Bodenbewegungen infolge des ehemaligen Steinkohlebergbaus 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.

#### *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 Ekehigieneartikeln 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 Bebauungskontext erfolgt durch eine zeitgemäße, qualitätsvolle Neubebauung, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan planungsrechtlich absichert.

#### *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.

#### **4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Für den Standort eines Neubaus der Sparkasse liegen keine Alternativen innerhalb der Kernstadt vor. Der vorgesehene Abriss basiert zudem auf einer sorgfältigen Abwägung wesentlicher Belange und einer Betrachtung alternativer Lösungsmöglichkeiten.

#### **5. Überwachung der Umwelteinwirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im vorliegenden Fall wird empfohlen, die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld vor Verkehrs- und Gewerbelärm auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch Messungen zu überprüfen. Diese Maßnahme ist eine Auflage der Baugenehmigung und von einem Sachverständigen vorzunehmen.