



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. I/16 „Tenholter Straße / Wilhelmstraße“ 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. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung
(BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Bebauungsplan Nr. I/16 „Tenholter Straße / Wilhelmstraße“ 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 und Naturschutz	4
	2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen	4
	2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	4
	2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	5
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
	4.1 Städtebauliche Konzeption	6
	4.2 Art der baulichen Nutzung	7
	4.3 Maß der baulichen Nutzung	8
	4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
	4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
	4.6 Baugestalterische Festsetzungen	11
5.	Verkehrsflächen	13
	5.1 Äußere Erschließung	13
	5.2 Innere Erschließung	14
	5.3 Fuß-/Radwege	14
	5.4 Ruhender Verkehr	14
	5.5 ÖPNV	14
6.	Ver- und Entsorgung	14
	6.1 Strom, Gas, Wasser	14
	6.2 Telekommunikation	14
	6.3 Entsorgung	14
7.	Umweltbelange	15
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
9.	Kennzeichnung von Flächen	17
10.	Nachrichtliche Übernahmen	17
11.	Hinweise	17
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	18
13.	Städtebauliche Daten	19
14.	Kosten	19
15.	Anlagen	19

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum. Es wird von der Wilhelmstraße, Mozartstraße und Tenholter Straße begrenzt, und hat eine Größe von rd. 3,6 ha. Die in den Geltungsbereich einbezogenen einzelnen Flurstücke der Fluren 27 und 68, Gemarkung Erkelenz, sowie der genaue Verlauf der Planbereichsgrenze sind der Planurkunde zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 17.01.1995 wird die Stadt Erkelenz als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft.

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen (Stand 2003), wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

2.2 Landschaftsplanung und Naturschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich für das Aussagen zu Natur- oder Landschaftsschutz, einem FFH Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) oder EU- Vogelschutzgebiet (NATURA 2000) vorliegen.

2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 01.09.2001) bestehen für das Plangebiet Darstellungen als Wohnbauflächen (W) sowie Gemischte Bauflächen (M).

Für das Plangebiet sind über den Ursprungsbebauungsplan Nr. I „Stadtkern“, Erkelenz (Rechtskraft 28. 04. 1960), einem Durchführungs- und Fluchtlinienplan, bereits Planrechte vorhanden. Nachdem das Bundesbaugesetz die rechtlichen Möglichkeiten eröffnete, beschloss der Rat der Stadt Erkelenz in einem Überleitungsverfahren den ursprünglichen Fluchtlinienplan 1963 als Bebauungsplan. Ziel des Ursprungsplanes war es eine Rechtsgrundlage für den bauleitplanerisch geordneten Wiederaufbau des weitgehend zerstörten Stadtkernes zu schaffen. Im Ursprungsplan Nr. I sind durchgehend 12,00 m tiefe Baufenster als überbaubare Flächen mit einer Wohn- und gemischten Nutzung in einer zweigeschossigen, offenen und geschlossenen Bauweise festgesetzt. Aufgrund der erkennbaren Diskrepanz zwischen den Festsetzungen der Planurkunde, dem Gebäudebestand und der den heutigen Maßgaben unangepassten Regelungstiefe, bedarf das seit über 50 Jahren gültige Planrecht einer planrechtlichen Prüfung. Die zukünftig geltenden Festsetzungen entsprechen den tatsächlichen Nutzungen und dem städtebaulichen Planungswillen der Stadt Erkelenz, und dienen dazu eine übereinstimmende Entwicklung der innerstädtischen Flächen sicherzustellen.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Bereits ab Mitte der 70er Jahre wurde eine Innenstadtplanung für den Stadtkern erstellt (Analyse der vorbereitenden Untersuchung zur Stadtentwicklung „Innenstadtplanung Teil I-III“ - 1978/79) mit einer erstmals umfassenden Bestandsaufnahme und Stadtbildanalyse. Neben der Entflechtung der Verkehrsführung und Neugestaltung der Verkehrsflächen war es ein Ziel die Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktion der Kernstadt unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen weiter zu entwickeln und die Wohnfunktion zu stärken. Aus der daraus erstellten Rahmenplanung wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf entwickelt der Grundlage für später folgende Bebauungspläne war, diese setzen den Ursprungsplan in weiten Teilen außer Kraft.

Die Rahmenplanung sah im Bestand eine verkehrliche Anbindung an die Südpromenade vor, entlang einer zwischen der Tenholter Straße 23/25 gelegenen öffentlichen Erschließung sollte der Gebäudebestand erweitert und ein öffentlicher Parkraum geschaffen werden. Die Erschließung wurde daraufhin (Flurstück 804) angelegt, die Planung jedoch nicht weiterverfolgt.

Das Plangebiet grenzt an zentrale Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV: Busbahnhof und Bahnhof) und liegt in nächster Nähe zu öffentlichen Einrichtungen (Gericht, Gesundheitsamt, Polizei).

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Im Plangebiet überwiegt die wohnbauliche Nutzung in einem Altbaubestand. Neben der Bestandsaufnahme vor Ort erfolgte der Abgleich des Nutzungsbestandes und Nutzungsmaßes mit historische Katasterunterlagen und die Einsicht in Bauakten. Als Informationsgrundlage wurde darüber hinaus das Geo- und Informationssystem (GIS) der Stadt Erkelenz herangezogen.

Wilhelmstraße

Die in den 30er Jahren beidseits der Wilhelmstraße entstandenen einheitlich gestalteten Stadthäuser spiegeln in ihrer bis heute weitgehend erhalten Klinkerbauweise und den begrünten Vorgärten die damalige Architektursprache wider. Auf großzügig zugeschnittenen Grundstückflächen (Wilhelmstraße 8-38 / Tenholter Straße 32-40) besteht eine freistehende, einheitlich zweigeschossige Bebauung. Die Gebäude sind in einem gepflegten Zustand, mit auf nahezu quadratischen Grundrissflächen prägenden Zelt- und Walmdächern. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als private Frei- und Gartenflächen genutzt, innerhalb der seitlichen Grundstücksgrenzen (Bauwich) wurden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen errichtet.

Im Gebäude Wilhelmstraße 6 wird zur Zeit der Bestandsaufnahme eine Werbeagentur, in der Tenholter Straße 37-37a ein Büro für Unternehmensberatung und Wirtschaftsprüfung betrieben. Auf dem Grundstück Wilhelmstraße 22 hat sich nach Umbau, Erweiterung, Umnutzung und Neuordnung der Grundstücke ehemaliger sonstiger untergeordneter Nebenanlagen in den 70er Jahren ein rückwärtiger Gebäudebestand entwickelt, der als Ausnahme zu bewerten ist. Art und Umfang der Gebäudenutzung dieser ehemaligen Nebengebäude wäre nach heutigen Rechtsvorgaben gemäß § 23 i. V. m. § 15 BauNVO nicht zulässig, und würde an diesem Standort eine nicht gewünschte städtebauliche Entwicklung einleiten.

Der vorhandene Vegetationsbestand verbindet sich mit den die Wilhelmstraße säumenden Straßenbegleitgrün. Die Platanen als Straßenbäume und begrünten Vorgartenbereiche prägen den Straßenraum und das Stadtbild in positiver Weise.

Tenholter Straße

Der Bereich ist geprägt von einer in den 50er erstellten überwiegend zweigeschossigen geschlossenen Straßenrandbebauung (Tenholter Straße 1-23), wenige Gebäude (Tenholter Straße 25-29) sind in offener Bauweise erstellt. Der Gebäudebestand ist in einem gepflegten Zustand, zur Zeit der Bestandsaufnahme besteht für die Gebäude Tenholter Straße 19-21 Sanierungsbedarf. Neben der Wohnnutzung besteht im Gebäude Tenholter Straße 9 ein Büro für Steuerberatung, im rückwärtigen Gebäude Tenholter Straße 25 wird eine Fahrschule betrieben. Auf den bis zu 70m tiefen Grundstücken überwiegt eine private Frei- und Gartenflächennutzung.

Die über das Flurstück 804 vorhandene öffentliche Zuwegung dient als Zufahrt für den auf den Flurstücken 805, 830, 310-312 genutzten Privatparkplatz und sichert die rückwärtige Zufahrt von Garagen und Stellplätzen einiger über die Westpromenade erschlossenen Grundstücken.

Der an der heutigen Tenholter Straße 17, 19a, 21a, 25 und 27 gelegene ein- und zweigeschossige genutzte Gebäudebestand war in Teilen bereits vor Aufstellung des Ursprungsplanes in 1955 vorhanden. Deren Zuwegung erfolgt derzeit über die an der Tenholter Straße 17-23 gelegenen privaten Grundstücke. Für einzelne Gebäude besteht zur Zeit der Bestandsaufnahme dringender Sanierungsbedarf. Mit der dortigen Bestandsnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) ist der intensiver Flächenbedarf zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen mit einer überwiegend vollständigen Versiegelung der Freiflächen verknüpft, der unversiegelte Grün- und Gartenflächenanteil dort ist insgesamt untergeordnet.

Mozartstraße

Der entlang der Mozartstraße 2-6 bestehende Gebäudebestand ist gepflegt und wird wohnbaulich genutzt. Er besteht aus freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden (Einfamilienhäuser). Innerhalb der seitlichen Grundstücksgrenzen (Bauwich) sind Garagen und Zufahrten vorhanden. Alle verbleibenden Vorgartenbereiche sind begrünt, die hinteren Grundstücks- und Freiflächen sind unversiegelt und werden, mit Ausnahme der Garagenhofnutzung Mozartstraße 6, als private Frei- und Gartenflächen genutzt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung und Stärkung der Wohnfunktion über moderate Maßnahmen der Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Stadtbildpflege.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlagen für

- eine Stärkung des Wohnens in den als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Bereichen mit einer dem Bestand angemessenen Nachverdichtung des bereits bebauten Blockinnenbereiches,
- die Sicherung des Freiflächenanteiles durch ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung,
- den Erhalt und die Pflege des Stadtbildes durch baugestalterische Festsetzungen,
- den Erhalt der auf das Straßenbild und Stadtbild positiv einwirkenden begrünter Vorgärten und das den Alleencharakter der Wilhelmstraße bildende Straßenbegleitgrün durch Festsetzung zu den Vorgärten, Einfriedungen und des Straßenbaumbestandes.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption erfolgt gemäß dem Ziel einer Stärkung der Wohnfunktion und deren Weiterentwicklung in einem Plangebiet mit überwiegendem Altbaubestand. Die Festsetzungen zielen auf den Erhalt der Bebauungsstruktur mit ausreichendem Entwicklungsspielraum und der Eingliederung neuer Baukörper in das Erscheinungsbild des Altbaubestandes. Soweit die bestehende Gebietscharakteristik und die städtebaulichen Ziele dies zulassen, findet das bisher umgesetzte Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ (Rechtskraft 1963) Berücksichtigung. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, der Geschossigkeit, Bauweise und Gebäudehöhen orientieren sich an der bestehenden Nutzung und dem Altbaubestand. Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu erreichen, vermittelt die innerhalb der einzelnen Gebiete erfolgte Feindifferenzierung des Nutzungsmaßes (Grund- und Geschossflächenzahl/Baufenster) und der baulichen Ausführung (minimale und maximale Trauf- und Firsthöhen) eine Anpassung an den Gebäudebestand. Die Belange der Baukultur und Stadtbildpflege werden durch Gestaltungsfestsetzungen (Dachneigung und Dachform, Dachdeckung und Fassadenmaterial, Reglementierung von Werbeanlagen) berücksichtigt.

Die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden (WA 1, 3 und 4), bzw. von zwei (WA 2a) bis zu dreigeschossigen Gebäude innerhalb des Blockinnenbereiches (WA 2b) der Tenholter Straße entspricht dem Bestand. Für die straßenseitige Bebauung der Tenholter Straße erfolgt über die Festsetzungen einer Baulinie und geschlossenen (g) Bauweise (WA1) bzw. über Baugrenzen und offener (o) Bauweise (WA 4), sowie über die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen über minimal und maximal festgesetzte Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) eine auf den jeweiligen Bereich abgestimmte Bestandssicherung. Ebenso auf den Bestand abgestimmt erfolgen für die Baugebiete der Wilhelmstraße/Mozartstraße (WA 3) einheitliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung mit 14,00m tiefen Baufenster auf die Gebäude abgestimmte Trauf- und Firsthöhen, in einer offenen Bauweise (o).

Aufgrund des beschränkten Flächenangebotes, und um den notwendigen Stellplatzbedarf zukünftiger Planungen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind Tiefgaragen allgemein zulässig. Mit der Überplanung bereits intensiv genutzter rückwärtiger Grundstücksflächen (WA 2a und WA 2b) sollen die vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale der dortigen Grundstücke

optimaler genutzt werden. Da lediglich bereits versiegelte und erschlossene Flächen eines vorhandenen Parkplatzes und vorhandener Bebauung für eine geplante wohnbauliche Nutzung beansprucht werden, sind an diesem Standort keine zusätzlichen Umweltbelastungen zu erwarten. Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung rückwärtiger, unversiegelter und unerschlossener Grundstücksbereiche nicht vorgesehen, Emissionskonflikte im Ruhebereich angrenzenden Grundstücke und eine negative Veränderung der erhaltenswerten einheitlichen Gebietstypik wird damit vermieden.

Über das zwischen der Tenholter Straße 23-25 gelegene Flurstück 804 erfolgt derzeit die Anfahrt der rückwärtigen Flurstücke 805, 830, 310-312 (WA 2a und WA 2b). Die Erschließungssituation entspricht in ihrer Ausbaubreite (rd. 2,50m) nicht den erforderlichen Standards und wird derzeit als unzureichend angesehen. Zur Sicherung einer den heutigen rechtlichen und technischen Ansprüchen genügenden Erschließung für die eröffneten Bebauungsmöglichkeiten ist der Ausbau des geplanten Wohnweges unumgänglich. Der auf das notwendige Maß beschränkte Straßenausbau dient auch der Erschließung notwendiger Stellplätze, u. a. auch in Tiefgaragen, und mündet in einer Wendeanlage. Dazu ist neben einer geringfügigen Flächeninanspruchnahme unbebauter, versiegelter Grundstücksteilflächen auch die Inanspruchnahme bebauter Grundstücksanteile (Flurstück 803, 733) erforderlich. Die im WA 2a und WA 2b überbaubaren Grundstücksflächen grenzen im Westen an das allgemeine Wohngebiet „Anton-Aretz-Straße“ und im Norden an über die Südpromenade erschlossene Grundstücke mit misch- und kerngebietstypischen Nutzungen. Die geplante allgemeine Wohnnutzung entspricht in Art und Maß der angrenzenden westlichen Nutzung, so dass hiervon keine Störungen ausgehen die negativ auf die umliegenden Grundstücke einwirken.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen im Stadtkern für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden, zwischen Wilhelm- und Mozartstraße liegt eine kleinere Freifläche mit Rasenfläche, Ziergehölzen und zwei Laubbäumen. Der die Wilhelmstraße säumende Laubbaumbestand bewirkt eine Gliederung des Straßenraumes. Der Straßenbaubestand (*Platanus acerifolia*) ist vital und stadtraumprägend. Er erzeugt, in Verbindung mit dem hohen Anteil begrünter privater Vorgarten- und Freiflächen, eine Auflockerung und hohe städtebauliche Qualität des Wohnquartiers im Zentrum der Stadt. Zur Sicherung und Pflege des Straßenbaubestandes und Erhalt des Alleencharakters erfolgt eine den Bestand sichernde Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

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 sicherzustellen. 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. Nichtwohnungen 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 (BlmSchV) sind einzuhalten.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird auch mit der Festsetzung der Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) beachtet, die aus dem Flächennutzungsplan folgende städtebauliche Entwicklung mit der Ausweisung von Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen) wird nicht beeinträchtigt. Die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von Gemischten Bauflächen (M) in einem östlichen Abschnitt der Tenholter Straße bleibt auch mit Festsetzung Allgemeine Wohngebiete (WA) erhalten.

Die tatsächliche Situation im Plangebiet entspricht der festgesetzten zulässigen Art der Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA), die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der fehlenden Standortbedingungen, ihres Flächenverbrauchs und nutzungsbedingten Immissionen in ihren Auswirkungen auf die Wohnnutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Hinblick auf das beschränkte Flächenangebot sind Tiefgaragen gemäß § 16 Abs. 5 i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den notwendigen Stellplatzbedarf zukünftiger Planungen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

WA 1 und WA 4

Die an der Tenholter Straße gelegenen Grundstücke sind mit bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen bebaut und als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die an der Tenholter Straße 1 – 15, gelegenen tiefen Grundstücke sind rückwärtig unbebaut und haben einen hohen Anteil unversiegelter Gartenflächen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Tenholter Straße 17 – 23 (WA 1) und Tenholter Straße 25-29 (WA 4) sind bebaut, der überwiegende Flächenanteil dort dient dem Stellplatznachweis, oder als Zufahrt zu Garagen (Flurstück 804). Innerhalb der Wohnnutzung sind wohnverträgliche sonstige Nutzungen gemäß § 13 BauNVO (Steuerberater/Fahrschule) vorhanden. Alle Grundstücke sind straßenseitig bebaut. Neben der nur partiell vorhandenen rückwärtigen Bebauung besteht ein umfangreicher Anteil privater begrünter Freiflächen.

WA 2a und WA 2b

Innerhalb der festgesetzten Allgemeine Wohngebiete festgesetzte innere Blockbereich (Tenholter Straße Nr. 17, 19a, 21a, 25 und 27) besteht eine bis zu zweigeschossige, wohnbaulich genutzte Bebauung. Die private Erschließung der Garagenhöfe und Stellplatzflächen erfolgt über die Tenholter Straße. Diese Bauweise entspricht und sichert den Gebäudebestand und dient der behutsamen Nachverdichtung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnraumangebotes. Die in den mit WA 2a und WA 2b getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsnutzung und der wohnbaulichen Ausrichtung der angrenzenden Bebauung (Anton-Aretz-Straße). Unter Berücksichtigung heutiger Planungsstandards erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise. Über die Neuordnung der städtebaulichen Situation innerhalb des für eine behutsame Nachverdichtung geeigneten Teilbereichs, kann eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt, und die Stärkung der bestehenden Wohnfunktion ermöglicht werden.

WA 3

Entlang der über die Wilhelmstraße und Tenholter Straße 35 -37a erschlossenen Grundstücke besteht eine zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise (o) auf Grundstücken mit einem hohen Anteil unversiegelter Gartenflächen. Es sind sonstige wohnverträgliche Nutzungen gemäß § 13 BauNVO (Wirtschaftsprüfer/Werbeagentur) vorhanden. Die entlang der Mozartstraße 2-6 freistehende ein – und zweigeschossige Wohnbebauung wird als allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. und die vorhandene Freiraumnutzung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), bzw. der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe / Firsthöhe) bestimmt.

Das bereits vor dem 01. 08. 1962 überwiegend bebaute Plangebiet unterliegt einer für die Innenstadt typischen städtebaulichen Entwicklungsdynamik. So sind alle Flurstücke überwiegend mit Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Das mit Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Planungsziel dient u. a. einer städtebaulich geordneten Grundstücksnutzung und Sicherung des Gebäudebestandes. Um darüber hinaus eine größtmögliche Umsetzungsfreiheit innerhalb der bereits bebauten Grundstücksflächen zu ermöglichen wird auf die exakte Standortfestsetzung von Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen oder Nebenanlagen abgesehen. In Verbindung mit der allgemein gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen kann der Gebäudebestand gesichert und im Rahmen der Art der vorhandenen Wohnnutzung weiterentwickelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 gelegenen Flurstücke sind mit bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden in offener und geschlossener Bauweise bebaut. Es sind ausreichend große unversiegelte als private Gärten genutzt Grundstücksanteile vorhanden. Das Baufenster, die zulässige Zweigeschossigkeit und das Maß der Nutzung GRZ 0,4 / GFZ 0,8 entsprechen dem Bebauungs- und Nutzungsbestand, über die Festsetzungen wird der Nutzungsbestand gesichert und zukünftig in ausreichendem Maße bauliche Entwicklungsmöglichkeit geboten.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2a gelegenen Flurstücke 546, 732, 733 sind mit bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden sowie Garagen bereits bebaut. Das festgesetzte Maß der Nutzung GRZ 0,4 / GFZ 0,8 und die zulässige Zweigeschossigkeit entspricht dem Nutzungsbestand der ausreichend groß zugeschnittenen Grundstücksflächen. Zusammen mit den an die Grundstücke angepassten Baufenstern wird auch zukünftig eine bestandsgerechte Überbaubarkeit der Flächen und ausreichende Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2b gelegenen Flurstücke 805, 830, 310-312 sind fast vollständig versiegelt. Die Grundstücke dienen der privaten Parkraumbewirtschaftung. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Dreigeschossigkeit und das Maß der Nutzung GRZ 0,4 / GFZ 1,2 ermöglicht eine angepasste räumliche Verbindung zwischen dem bebauten und unbebauten Nutzungsbestand. Über das Maß der Nutzung wird eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung der intensiv genutzten Flächen ermöglicht und eine der Umgebungsbebauung angepasste bauliche Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung wäre unter Einhaltung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) aufgrund der nur begrenzt vorhandenen Grundstücksflächen und einem entsprechenden ebenerdigen Stellplatznachweis nur eingeschränkt möglich. Über die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, einer Unterbauung mit Tiefgaragen, ist die störungsfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der erforderlichen Stellplätze zukünftig möglich. Unter Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO lässt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) eine Überschreitung des Nutzungsmaßes bis 0,8 bei Errichtung von Tiefgaragen innerhalb der mit WA 2a und WA 2b bezeichneten Bereiche zu und kann die Umsetzung der Planungsziele sichergestellt werden. Dies erfolgt unter weitestgehender Berücksichtigung der Bebauungsdichte und Bodennutzung. Mit Umsetzung der Planung würde kein über den Nutzungsbestand hinausgehender Eingriff in die Bodennutzung vorbereitet, da die überplanten Flächen bereits intensiv genutzt werden. Die Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO kann durch Umstände ausgeglichen werden die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Der betroffene Bereich liegt nahe städtischer Infrastruktureinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Der überwiegende Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen ist bereits fast zu 100 % versiegelt, sodass unter Berücksichtigung der zukünftig lediglich maximal zu 80% versiegelten Grundstücksflächen eine Entsiegelung von Flächenanteilen erfolgen wird. Der besonderen Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in Bezug auf Verkehrsmissionen wird entsprochen, da die Anfahrbarkeit der Tiefgaragen für den stellplatzgebundenen Kfz-Verkehr über den bereits vorhandenen Erschließungsansatz und die festgesetzte Erschließung gesichert ist. Der Parkplatzsuchverkehr entfällt weitgehend, die Verkehrsbewegungen beschränken sich auf ein Minimum bzw. können unter die Geländeoberfläche verbracht werden.

So kann das zur Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt verfolgte städtebauliche Ziel i. S. d. § 1a BauGB mit der Nachverdichtung bereits intensiv genutzter Flächen, unter weitestgehender Berücksichtigung der vorliegenden Bebauungs- und Grundstücksstruktur, sowie der Vermeidung von Eingriffen im Sinne einer grundlegenden Grundstücksneuordnung entsprochen werden.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Geschosshöhen und Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung.

Ziel der Festsetzungen ist es das erkennbar einheitliche Straßenbild zu sichern und zu erhalten. Umbau-, oder Sanierungsmaßnahmen der Altbauten und zukünftige Neubaumaßnahmen sollen daher auf die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung hin abgestimmt eingefügt werden. Mit den differenziert festgesetzten minimalen und maximalen Trauf- und Firsthöhen, der Zahl der Vollgeschosse und der vorgegebenen Dachneigung soll eine gleichmäßige Gebäude- und Fasadensabfolge und gleichzeitig flexible Anpassung zwischen den Höhen im Gebäudebestand und der zukünftigen Bebauung erzielt werden.

Im Nebeneinander von Neubebauung und Altbaubestand bestehen in den Baugebieten WA 1 und 4 entlang der Straßenrandbebauung trotz der überwiegenden Zweigeschossigkeit erkennbar verspringende Traufkanten. Die Höhenfestsetzungen mit der minimalen und maximalen Traufhöhe (TH min 6,50m/max. 7,50m) und maximalen Firsthöhe (FH 12,50m) dient dem Einpassen der zukünftigen Bebauung in den Bestand und eine darauf abgestimmte Höhenentwicklung der Gebäude.

Die festgesetzte zweigeschossige Bebauung im Blockinnenbereich des WA 2a entspricht dem Gebäudebestand. Die zukünftig zulässige dreigeschossige Bebauung in WA 2b, setzt die Bebauung des angrenzenden Baugebietes „Anton- Aretz-Straße“ fort. Mit den WA 2a und WA 2b wird eine sukzessive Umsetzung der Planungsziele bei einer moderaten Höhenentwicklung der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen ermöglicht. Die differenziert für den Bereich WA 2a mit TH min. 6,50m/max. 7,50m und FH max. 10,50m, sowie für den Bereich WA 2b von TH min. 7,50m/max. 9,50m und FH max. 13,50m festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gewährleisten ein Einfügen zukünftiger Baukörper in den Bestand ohne störend auf die Umgebungsbebauung einzuwirken.

Die Bebauung der Wilhelmstraße (WA 3) ist in ihrer Gebäudearchitektur geprägt durch einheitliche First- und Traufkanten. Diese Bebauung ist, wie auch überwiegend entlang der Mozartstraße, zweigeschossig. Über die Festsetzungen einer zweigeschossigen Bebauung und der minimalen und maximalen Traufhöhe (TH min. 6,50m/max. 7,50m) und Firsthöhe (FH 12,50m) soll das vorhandene Erscheinungsbild erhalten bleiben und sich die zukünftige Bebauung in den Bestand eingepasst.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Bauweise wird über die Festsetzungen einer gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offenen (o) und § 22 Abs. 3 BauNVO geschlossenen Bauweise (g) bestimmt. Die für den Bereich WA 1 in einer geschlossenen Bauweise i. V. mit einer Baulinie klar definierte Raumkante wirkt zwingend auf die Bauweise; beabsichtigt ist ein gleichförmiges Straßenbild mit einer geschlossenen Gebäudefront im östlichen Abschnitt der Tenholter Straße. Die festgesetzte offene Bauweise (o) in den Bereichen WA 2a, WA 2b, WA 3 und WA 4 sichert in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen die vorhandene aufgelockerte Bauweise und den Freiflächenbestand.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen über Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Zum Erhalt der Bauflucht der überwiegend geschlossenen Straßenrandbebauung wird eine Baulinie entlang des östlichen Abschnittes der Tenholter Straße (WA 1) festgesetzt. Die überwiegend mit 14,00m Tiefe an den Bestand angepassten überbaubaren Grundstücksflächen bieten ein ausreichendes Entwicklungspotential in der Bebauung.

Innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche des WA 2a erfolgt zur Umsetzung der Planungsziele die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter größtmöglicher Berücksichtigung des Bestandes durch Baugrenzen. Innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche (WA 2b) ermöglicht die Überplanung, unter Berücksichtigung des begrenzten Flächenangebotes der innerstädtischen Grundstücke, der Art der Nutzung und Sicherung der Planungsziele durch ausreichend groß bemessene überbaubare Grundstücksflächen, eine Nachverdichtung des Blockinnenraumes.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze Tiefgaragen und Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig. Im Hinblick auf den innerstädtischen Standort und Art der Nutzung (WA) sind Nebenanlagen die der Tierhaltung dienen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig um städtebaulichen Spannungen entgegenzutreten.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Ziel ist es deren Errichtung an städtebaulich nicht sinnvollen Standorten auszuschließen, die als Ruhebereich genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen zu schützen und den Anteil an versiegelten Flächen, wie z. B. Zufahrten, zu minimieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (eingeschränktes Sichtfeld bei Ausfahrt aus der Garage) ist ein Mindestabstand von 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Der allgemeine Stellplatzbedarf kann über das im öffentlichen Verkehrsraum vorhandene Stellplatzangebot im ausreichenden Maß gedeckt werden. Bei Umnutzung bestehender Gebäude und Neubaumaßnahmen ist ein entsprechender Nachweis zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes auf den Baugrundstücken zu führen.

Zur Sicherung der Planungsziele sind Tiefgaragen im gesamten Planbereich auch außerhalb der Baugrenzen zur Deckung des Stellplatzbedarfes allgemein zulässig.

Kellergaragen sind aus gestalterischen Aspekten und Gründen der Verkehrssicherheit (eingeschränktes Sichtfeld bei Ausfahrt aus der Garage) nicht zulässig.

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung ermöglichen anhand ihrer Vorgaben die zeitgemäße bauliche Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtbildpflege und der Belange der Baukultur i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Aufgabe und Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es zwischen dem vorhandenen Stadtbild zwischen dem Altbaubestand und der zeitgemäßen baulichen Umsetzung/Architektur zukünftiger Erneuerungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu vermitteln. Die differenziert festgesetzte Baugestaltung erfolgt vor dem Hintergrund der fast unverändert erhaltenen einheitlichen Architekturgestaltung der Wilhelmstraße und berücksichtigt die entlang der Tenholter Straße gelegene teils geschlossene Straßenrandbebauung. Ziel ist es innerhalb der einzelnen Baugebiete WA 1 – 4 über die Baukörpergestaltung, Dachform, Dachneigung, Fassaden- und Vorgartengestaltung die stadtbildnerische Qualität des Ortsbildes zu erhalten und zukünftig ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Ortsbild zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Festsetzungen als Gestaltungssatzung erfolgen gemäß § 86 BauNVO.

Die angeführten Ziele werden umgesetzt, indem

- in den mit WA 1 und 4 bezeichneten Bereichen, abgestimmt auf den Gebäudebestand, allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 47° zulässig sind, die Hauptfirstrichtung sowie die Unzulässigkeit von straßenseitigen Dacheinschnitten, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene festgesetzt wird und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgen muss um das stimmige Gesamtbild der Dachlandschaft zu erhalten,
- in den mit WA 2a und 2b bezeichneten Bereichen, abgestimmt auf die gewünschte zukünftige bauliche Entwicklung auch in Anlehnung an die angrenzende Bebauung der Anton- Aretz-Straße, allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Satteldächer und Zeldächer, ausnahmsweise Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 47° zulässig sind, sowie Dacheinschnitte unzulässig sind, um eine Anpassung neuer Baukörper in das Gesamtbild der Dachlandschaft innerhalb der rückwärtigen Bebauung zu erzielen,
- in den mit WA 3 bezeichneten Bereichen, differenziert abgestimmt auf den Gebäudebestand, nur allseitig gleich geneigte Walmdächer und Zeldächer mit einer Dachneigung von 45° - 60°

zulässig sind, im Bereich Mozartstraße den Bestand aufnehmend allseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 47° zulässig sind, die Hauptfirstrichtung sowie die Unzulässigkeit von straßenseitigen Dacheinschnitten festgesetzt sind, Dachgauben in der 2. Dachebene ausgeschlossen und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgen muss, um das stimmige Gesamtbild der Dachlandschaft zu erhalten,

- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3,00m, und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 1/3 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,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50m unterhalb des Firstpunktes verläuft bzw. ein Abstand von mind. 1.50m zwischen den Dachgauben und/oder untergeordneter Bauteile einzuhalten ist, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbaren Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten,
- die Breite sich aus der Fassade entwickelnder Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) maximal 3.00m, und die Gesamtbreite der untergeordneten Bauteile insgesamt maximal 1/3 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,
- aus der Fassade heraustretende untergeordnete Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) und Dachgauben auf Dächern mit Dachneigungen von unter 35° unzulässig sind um die Dachaufbauten gleichförmig zu dimensionieren,
- der Abstand der untergeordneten Bauteile zu den Giebelseiten sowie der Abstand zwischen den untergeordneten Bauteilen untereinander und zu Gauben mit mindestens 1.50m einzuhalten ist, um ein Gleichmaß im Fassadenbild zu erlangen und eine homogene Fassadenfront zu erhalten,
- der Dachüberstand der Traufe der sich an den vorhandenen Dachüberständen orientiert, in den mit WA 1, 2a, WA 2b und 4 bezeichneten Bereichen auf maximal 0,30m (incl. Regenrinne) und in den mit WA 3 bezeichneten Bereichen auf maximal 0,60m (incl. Regenrinne) beschränkt ist, um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten,
- die Dacheindeckung in Material, Form und Farbe einheitlich erfolgen soll und sich die Verwendung von Dacheindeckungsmaterialien auf schwarz bis anthrazitfarbenen, bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteine beschränkt, und die Verwendung von glasierten und stark glänzenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, um ein einheitliches und an den Bestand angepasstes harmonisches Gesamtbild zu erhalten,
- abweichend davon die Verwendung von Zink- bzw. Kupferblechen als Dacheindeckungsmaterialien untergeordneter Bauteile oder Gauben ausnahmsweise zulässig ist, wenn es sich in das Gesamtbild einfügt,
- sich die Verwendung von Fassadenmaterial auf rotes bis rotbraunes Klinker- und Ziegelmauerwerk oder Putz beschränken, um ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Straßen- und Fassadenbild zu erhalten,
- abweichend davon die Verwendung von Fassadenmaterialien bei untergeordneten Bauteilen in Glas, Stahl, Holz, Kunststoffen, Marmor und keramischen Materialien ausnahmsweise in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW zulässig ist.
- über die gärtnerische Gestaltung, das Maß der Versiegelung und eine bestandsgerechte Ausführung der Einfriedungen um darüber das ansprechende Erscheinungsbild der begrünten Vorgärten mit dem erkennbar positiven Wirkung auf das Stadtbild zu erhalten.

Im Plangebiet überwiegt die wohnbauliche Nutzung. Werbeanlagen sind gemäß § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) in ihrer Art und Ausführung den baulichen Hauptanlagen unterzuordnen, und lediglich an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Hinblick auf die eingebettete Lage des Plangebiets im Stadtkern kann der Umfang von Werbeanlagen in ihrer unterschiedlichen Ausgestaltung insbesondere in einsehbaren Kreuzungsbereichen der angrenzenden unterschiedlichen Gebietstypen (MK und MI) in ihrer direkten Nähe zu den Wohngebieten als störend und dominant empfunden werden. Zur Stadtbildgestaltung ist es daher erforderlich, die außenwirksamen Werbeanlagen zukünftige immer auch in Bezug auf angrenzende Baugebiete deren Architekturbild und Straßenraumgestaltung zu betrachten und in ihrer Wirkung auf das Plangebiet miteinzubeziehen. Die Reglementierung erfolgt da Werbeanlagen, über ihre Außenwirkung definiert, ein über ein dem Standort zuträgliches Maß hinausgehende flächenhafte Größe und wenn erkennbar einen exponierten Standort einfordern. Um eine gleichwertige Gewichtung der Stadtbildpflege sicherzustellen, ist eine einheitliche Gestaltung der Festsetzungen zu Werbeanlagen für den Stadtkern angebracht. Eine über die unterschiedlichen Baugebiete hinaus aufeinander abgestimmte Stadtbildpflege kann erzielt werden, 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 1,00m 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 (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. Verkehrsflächen

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, das Erfordernis weitergehender äußerer Erschließungsanlagen ist nicht gegeben. Ab Mitte der 80er Jahr erfolgten innerhalb des Stadtkerns Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen und die verkehrlichen Entflechtung der Haupterschließungsachsen. Aufgrund des mit diesen Maßnahmen verknüpften Rückbaus der Straßen wurde die Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlastet. Die Gestaltung der das Gebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte entsprechend den jeweiligen Verkehrsfunktionen sowie Erschließungs- und Gestaltungsanforderungen. Die Straßen sind als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. So besteht für die Mozartstraße eine Widmung als Anliegerstraße ausgebaut als Mischsystem, die Wilhelmstraße und Tenholter Straße sind Sammelstraßen im Trennsystem.

Die Art der Nutzung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht den Zielen des Verkehrsentwicklungsplanes, darüber hinausgehende Änderungen der äußeren Erschließung sind nicht vorgesehen.

Der Straßenraum der Wilhelmstraße ist beidseitig begrünt. Die dort im Trennsystem geführten Fuß- und Radwege sind jeweils über einen durchgängig rd. 1,00 m breiten Pflanzstreifen voneinander getrennt. Der innerhalb dieser Flächen vorhandene Laubbaumbestand erzeugt mit den vorhandenen 45 Platanen (*Platanus acerifolia*; Stand 05/2014) eine wahrnehmbare und technische Gliederung des Straßenraums. Die Wilhelmstraße mündet im Anschlussbereich der Mozartstraße in eine begrünte Freifläche mit hochwertigem Laubbaumbestand: 1 Hänge-Birke (*Betula pendula* 'Tristis'), 1 Dornloser Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos* 'Inermis'), sowie 1 Linde (*Tilia cordata*) und 1 Platane (*Platanus acerifolia*; Stand 05/2014) im Einmündungsbereich der Straßen.

Zum Sicherung und Pflege des Straßenbaumbestandes und dem Erhalt des Alleencharakters der Wilhelmstraße wird der Laubbaumbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Bestand festgesetzt.

5.2 Innere Erschließung

Die zum hinteren Grundstücksbereich der Tenholter Straße 23 – 25 führende Erschließung (Flurstück 804) ist aufgrund der vorhandenen Ausbaubreite von ca. 2,25m im Hinblick auf die heutigen Ausbaustandards als unzureichend zu bewerten. Zur Umsetzung der Planungsziele und Sicherstellung einer den heutigen rechtlichen und technischen Ansprüchen genügenden Erschließung ist der Ausbau des zwischen der Tenholter Straße 23 – 25 gelegenen Erschließungsstiches unter Einbezug der angrenzenden Flurstücke (Flurstücke 733 und 803) als Anliegerstraße im Mischsystem in einer Ausbaubreite von 5,50m und einem für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensionierten Wendehammer vorgesehen.

5.3 Fuß-/Radwege

Mit den Querschnittsdimensionierungen der Erschließungsstraßen sind entsprechend ihrer Verkehrsfunktion jeweils Anlagen für den Fußgängerverkehr vorhanden, innerhalb der Wilhelmstraße und Tenholter Straße als getrennte Anlagen bzw. innerhalb der Mozartstraße in einem Mischsystem. Die Führung des Radverkehrs verläuft abgestimmt auf das jeweilige Erschließungssystem.

5.4 Ruhender Verkehr

Notwenige Flächen zum Kurzzeit- und Dauerparken sind im oder in direkter Nähe des Plangebietes im ausreichenden Maße vorhanden.

5.5 ÖPNV

Das Plangebiet ist über den zentralen Haltepunkt Kölner-Tor und die über die Tenholter Straße verlaufende Buslinie, und den naheliegenden Bahnhof an den ÖPNV angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch vorhandene Versorgungsleitungen gewährleistet.

6.2 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden.

6.3 Entsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das vorhandene Abfallentsorgungssystem sichergestellt.

Abwasserwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Erkelenz (Mischsystem).

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) innerhalb des Plangebietes ist aufgrund hierfür nicht geeigneter Bodenverhältnisse, des hohen Anteiles versiegelter Flächen und des begrenzten Flächenpotentials nicht möglich. Das ortsnaher Einleiten des Niederschlagswassers in ein offenes Gewässer ist aufgrund fehlender Oberflächengewässer ausgeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet.

7. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umwelteinwirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVPG) keine Vorhaben oder Anlagen zulässig die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte Werte nicht erfüllt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der vorliegenden Bauleitplanung ist nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt, die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Das Ergebnis der Prüfung, und Auswertung der im Verfahren eingereichten Stellungnahmen ist Bestandteil des Umweltberichtes, der als Teil 2 dieser Begründung beigefügt ist. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie ggf. geplante Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen. Das Ergebnis der Umweltprüfung (UP) und der im Verfahren eingereichten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Verfahren abwägend zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete grenzen an Parzellen mit misch- und kerngebietstypischen Nutzungen (Südpromenade). Nichtwohnnutzungen innerhalb oder angrenzend an Allgemeine Wohngebiete sind gebietsverträglich zu betreiben und haben die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Orientierungswerte für die städtebauliche Planung: WA Tag 55 dB(A), WA Nacht 45 dB(A) und die Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einzuhalten. Das Gebiet ist in einem für die Gebietstypik zu erwartendem Umfang im Bereich Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die vorhandenen und zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes rufen Quell- und Zielverkehre in einem für das städtebauliche Umfeld hinnehmbaren Umfang hervor. Durch die Realisierung der Planungsziele ist nicht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Durchgangsverkehre werden aufgrund der vorhandenen Verkehrsführung weitgehend vermieden. Derzeit sind keine immissionsrechtlichen Probleme die auf das Gebiet einwirken bekannt. Grundsätzlich haben die innerhalb und außerhalb des Gebietes genutzten Flächen, technischen Anlagen und Betriebe die zulässigen Grenzwerte einzuhalten. Die angrenzenden Gebietstypen sind dabei mit in der Bewertung einzubeziehen. Ebenso sind bei innerhalb des Plangebietes vorschriftsmäßig betriebenen Anlagen keine Lärmbelastigungen, die über das der Nutzungstypik entsprechend zulässige Maß hinausgehen, zu erwarten.

Schutz von Natur und Landschaft

Für die Überplanung von Flächen in denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB keine Ausgleichspflicht.

Öffentliche Grünflächen

Öffentlichen Grünflächen sind im Bestand nicht vorhanden. Zur Erholung stehen den Bewohner und Besucher der Innenstadt die öffentlichen Parks, Spielplätze und Grünflächen die in der Umgebung des Plangebietes in ausreichendem Maße vorhanden sind zur Verfügung. Im Anschlussbereich der Mozartstraße und der Wilhelmstraße ist eine begrünte Freifläche mit Baumbestand vorhanden.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind der Wohnnutzung des jeweiligen Grundstückes zugeordnet und von Bedeutung, die Art des Bewuchses hat keine herausgehobene ökologische Bedeutung.

Artenschutz

Prüfung der Artenschutzbelange (ASP)

Für das Plangebiet sind bereits Planrechte vorhanden. Alle Grundstücke unterliegen einer intensiven Flächennutzung, im Bereich Tenholter Straße (WA 2a und WA2b) sind die rückwärtigen Grundstücksbereich überbaut und die vorhandenen Freiflächen versiegelt. Zusammenhängende nicht intensiv genutzte Freiflächen, ein außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelegener hochwertiger Einzelbaumbestand, abgängige Gebäude oder unbebaute Grundstücke mit einem Bestand an Pioniergehölzen oder eine Ruderalvegetation sind nicht vorhanden. Nach Inaugenscheinnahme des Plangebietes liegen keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte vor, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung einer der in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände – Beschädigung oder Tötung besonders geschützter Arten, erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten während bestimmter Zeiten, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten - vorliegt. Die Beurteilung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Untere Landschaftsbehörde), die weitere fachlich qualifizierte Ermittlungen als nicht erforderlich ansieht. So sind mit der Überplanung des Bestandes über das bereits zulässige Art und Maß hinausgehende Eingriffe oder eine Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der Vorläuferplanungen zukünftig keine Vorhaben zulässig, aus denen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG tangiert werden könnten.

Grundwassersituation

Eine Gefährdung durch hoch stehendes Grund- oder Schichtwasser ist für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erka 3“, und ist damit von Sumpfungmaßnahmen der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Einwirkungsbereiches des ehemaligen Steinkohlenbergbaus, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jakoba A“. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann der Anstieg des Grubenwassers, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Bodenbewegungen und damit zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Bodenschutz

Mit Umsetzung der Planung müssen unversiegelte Flächen oder Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden. Durch die Nutzung des vorhandenen Entwicklungspotenzials bereits bebauter Flächen wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB Rechnung getragen. Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten.

Bodenbelastungen/Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg weist mit Schreiben vom 28.05.2015 auf ein mit der früheren Nutzung der auf den Flurstücken 732 bzw. 733, Flur 27, Gemarkung Erkelenz verbundenes Kontaminationspotential im Boden hin. Auf den angegebenen Flurstücken ist laut der Unteren Bodenschutzbehörde/Altlasten des Kreises Heinsberg ein als Altstandort mit der ID 1788 als „Schleiferei bzw. Schleifmittelfabrik“ erfasster historischer Betrieb registriert. Das Außengelände ist überwiegend versiegelt und es sind keine Anzeichen von Bodenbelastungen zu erkennen. Weiter Kenntnisse über das zu erwartende Kontaminationspotential liegen nicht vor, können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Kampfmittelfunde

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfgebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 19.12.2013 mit, dass nach Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger) bzw. Militäreinrichtungen vorliegt. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung des konkreter Verdachts sowie der zu überbauenden Flächen (s. Anlage). Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Begründung und der Planurkunde.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein Denkmalschutz.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet wäre das Vorhandensein von geschichtlichen Zeugnissen im Boden möglich, da es sich in direkter Nähe zum historischen Stadtkern der mittelalterlichen Stadt Erkelenz befindet, deren Gründung bis in die karolingische Zeit zurückgeht. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Archäologische Funde würden lediglich bei Änderungen des Nutzungsbestandes zutage treten. Daher wurde im Hinblick auf die Grundstücksnutzungen und bereits bekannter archäologischer Daten auf eine systematische Untersuchung auf Bodendenkmäler und Kulturgüter verzichtet. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit (Zufallsfunde), zutage treten könnten. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Begründung und der Planurkunde.

9. Kennzeichnung von Flächen

Informationen über die Erforderlichkeit von Kennzeichnungen für Flächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Keine.

11. Hinweise

Grundwasser

Gemäß der mit Schreiben vom 14.11.2014 eingereichten Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erka 3“, und ist damit von Sumpfungsmaßnahmen der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung betroffen. Darauf wird in der Planurkunde hingewiesen. 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.

Das Plangebiet liegt zudem über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jakoba A“. Es befindet sich am Rand des Einwirkungsbereiches des ehemaligen Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche möglich sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02425/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Es liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 19.12.2013 mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historischen Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet liefern. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Der KBD empfiehlt eine Überprüfung des konkreter Verdachts sowie der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Im ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Erdarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird die schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1 Bodenordnung

Aufgrund der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12.2 Entschädigung

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

12.3 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Für eine rückwärtige Neubebauung im Bereich Tenholter Straße ist die Realisierung der festgesetzten Stickerschließung erforderlich.

12.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und durch die bestehenden Leitungen ausreichend ver- und entsorgt. Für eine rückwärtige Neubebauung im Bereich Tenholter Straße sind in der festgesetzten Stickerschließung Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

13. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	m²	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	25.997	71
Verkehrsflächen	10.077	28
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	335	1
Gesamtfläche	36.409	100

14. Kosten

Der Stadt Erkelenz entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die für eine rückwärtige Neubebauung im Bereich Tenholter Straße erforderliche und festgesetzte Stickerschließung soll durch einen städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) realisiert werden.

15. Anlagen

Karten zur Bestandsaufnahme des Plangebietes.

Planungsamt im Juni 2015