



STADT ERKELENZ

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ Erkelenz-Mitte

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2 : Umweltbericht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 21. Juni 2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
5. Verkehrserschließung	23
6. Ver- und Entsorgung	25
7. Umweltbelange	26
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	29
9. Kennzeichnung von Flächen	31
10. Nachrichtliche Übernahmen	31
11. Hinweise	31
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	31
13. Kosten	32
14. Anlagen	32

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ umfasst den Bereich zwischen den Straßen Burgstraße, Im Pangel, Brückstraße und Johannismarkt. Der Geltungsbereich entspricht dem Planbereich des Ursprungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ sowie der 1. Änderung und hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ aus.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan I/1 „Erkelenzer Börde“ des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 09.04.1985) deckt zwar das Gebiet um Erkelenz ab, nimmt aber die bebauten Bereiche der Ortslage Erkelenz aus.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz wird das Plangebiet im Bereich Johannismarkt und vorderer Teil der Burgstraße bzw. Brückstraße als Kerngebiete dargestellt. Der restliche Bereich des Plangebietes wird als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Art der baulichen Nutzung, kann ein Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete (§ 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplanes abzuweichen.

Bauplanungsrechtlich entspricht der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“, welcher am 02.07.1993 mit Bekanntmachung rechtskräftig geworden ist sowie dem der 1. Änderung (Rechtskraft 29.02.2008). Der Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ setzte den übergeleiteten Bebauungsplan Nr. I „Stadtkern“ außer Kraft, der nach der Zerstörung des Zweiten Weltkrieges 1955 als Durchführungs- und Fluchtlinienplan aufgestellt und 1963 durch den Rat der Stadt Erkelenz in einem Überleitungsverfahren als Bebauungsplan eingesetzt wurde.

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“:

Kerngebiet:

Der Bereich Johannismarkt und die vorderen Bereiche der Burgstraße und Brückstraße sind als Kerngebiet, Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß II-III (Burgstraße bis Hülsergässchen) bzw. III-IV (Hülsergässchen bis Brückstraße), vordere Baulinie, überbaubare Grundstücksfläche von überwiegend # 14,00m, für die rückwärtigen Grundstücksflächen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I, Grundflächenzahl (GRZ) 1,0, Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0 und geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mischgebiet Blockaußenbereich:

Der nördliche Bereich des Plangebietes des Blockaußenbereiches ist festgesetzt als Mischgebiet, Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß von II-III Geschossen (Burgstraße und Brückstraße) sowie II Geschosse als Höchstmaß für den Bereich „Im Pangel“, vordere Baulinie, überbaubare Grundstücksfläche von überwiegend # 14,00m, für die rückwärtigen Grundstücksflächen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I, GRZ 1,0, GFZ 2,0 und geschlossene Bauweise.

Mischgebiet Blockinnenbereich:

Für den Blockinnenbereich ist ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt, drei überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 14,00-16,00m, die um eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (als Erschließungsschleife angelegt) angeordnet sind. Zwischen der Erschließungsschleife sind eine 17,50m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Weiterhin ist eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 2,0 sowie geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese festgesetzte Verkehrsflächen sowie die öffentliche Grünfläche sind nicht realisiert. Die Bebauung ist ebenfalls nicht umgesetzt und teilweise aufgrund der fehlenden Erschließung, nicht realisierbar.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO setzt der Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern fest, dass gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO im Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

Weiterhin ist gemäß § 1(5) BauNVO und § 1(6) BauNVO die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Nr. 5 „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 7 (3) BauNVO Nr. 1 „Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, nicht zulässig.

In dem festgesetztem Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 7 „Tankstellen“ ausgeschlossen.

Für Bauflächen des Blockinnenbereiches werden in dem mit * gekennzeichneten Bereich die allgemein zulässige Art nach § 6 (2) BauNVO Nr. 4 „sonstige Gewerbebetriebe“ oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen.

Die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO werden in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ überschritten. Diese Überschreitung erfolgte gemäß §17 (3) BauNVO) und wurde damit begründet, dass bereits am 01.08.1962 das Gebiet überwiegend bebaut war. Weiterhin sollten die heuti-

gen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse im Wesentlichen unverändert bleiben. Außerdem ist und war für die geschäftliche Weiterentwicklung im Stadtkern die Zurverfügungstellung weiterer Geschäftsflächen erforderlich. Daraus resultierte schon während der Planaufstellung des Ursprungsplanes eine bauliche Verdichtung. Eine Einhaltung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO war unter der Berücksichtigung der erwähnten Zielsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ setzt zwei Fußwege als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ fest. Das „Hülersgässchen“ verbindet den Johannismarkt mit dem Blockinnenbereich des Plangebietes. Dieser Fußweg ist realisiert. Der zweite Weg, die Verbindung des Blockinnenbereiches mit der Brückstraße zur weiteren Fortführung der Verbindung Reifferscheidtgässchen, ist im Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ festgesetzt jedoch nicht realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ setzt in seinem inneren Blockbereich drei Baugebiete für eine II-geschossige Bebauung in Mischgebieten fest. Diese Baugebiete werden von der Straße Im Pangel ausgehend erschlossen. Diese festgesetzten und in dieser Form nicht realisierten Verkehrsflächen sind mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine bisher nicht realisierte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Weiterhin ist ein 6m breiter und ca. 50m langer Bereich im Blockinnenbereich gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Pflanzgebot ist nicht realisiert. Es befinden sich in diesem Bereich Rasenflächen und Hecken privater Gärten sowie Garagen und Zufahrten. Insgesamt ist das gesamte Plangebiet heute bereits stark versiegelt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ werden Betriebe mit Sexdarbietungen und bordellartigen Leistungen sowie Betriebe mit Geldspielautomaten, Spielhallen und Internetcafés gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als im Kerngebiet (MK) nicht zulässig festgesetzt.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Der Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte deckt einen Teil des zentralen, inneren Kern der Stadt Erkelenz ab. Er erlangte mit Bekanntmachung am 02.07.1993 Rechtskraft und setzte einen Teil des übergeleiteten Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte, außer Kraft, der nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges 1955 als Durchführungs- und Fluchtlinienplan aufgestellt und 1963 durch den Rat der Stadt Erkelenz in einem Überleitungsverfahren als Bebauungsplan eingesetzt wurde. Der Bebauungsplan Nr. I „Stadtkern“ wurde mehrmals geändert. Eine der Änderungen basierte auf einem Entwurfskonzept, mit dessen Erarbeitung die Planungsgemeinschaft Harde-Scheelem Dortmund, in den Jahren 1969/70 beauftragt wurde. Hier wurde eine starke Verdichtung in der Stadtmitte, o.a. mit einer Bauweise bis zu 6 Vollgeschossen an allen wichtigen Straßen der Stadtmitte vorgese-

hen. Die Planungsvorstellungen vernachlässigten die gewachsenen Struktur und Maßstäbe zugunsten von Aufzoning und Verdichtung (s. „Der Scheele-Plan für das Stadtzentrum“).

In der zweiten Hälfte der siebziger Jahre setzte erneut ein Umdenken ein. Gewachsene Strukturen und historische Überlieferungen sollten wieder stärker Berücksichtigung finden. Das Planungsbüro Stadtplanung Zimmermann, Köln, entwickelte einen Rahmenplan für den größeren Innenstadtbereich und darauf aufbauend für den engeren Kernbereich einen Bebauungsplanentwurf. Das Planungskonzept wurde in der Reihe „Stadtentwicklung Erkelenz, Innenstadtplanung II“ veröffentlicht und hat als allgemeines Ziel, die spezifischen Elemente der Baustruktur zu erhalten bzw. zu verstärken. Diese Zielsetzung gliederte sich in mehreren speziellen Aufgaben:

- Verdichtung, Ausdehnung und Gestaltung des Kernbereichs unter Beachtung der überkommenen Maßstäbe sowie Verstärkung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungsfunktion,
- Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktion
- Hervorhebung der überlieferten mittelalterlichen Stadtstruktur,
- Ausbau und Verbesserung der Grün-, Freizeit- und Spielflächen
- Verbesserungen im Innenstadtbereich auf der Basis des Generalverkehrsplans.

Dem Bebauungsplanvorentwurf des Büros Zimmermann stimmte der Rat nach mehreren Beratungsterminen im Juni 1979 grundsätzlich zu. Durch einzelne Bebauungspläne sollte die Umsetzung des Vorentwurfes in die Rechtsnorm erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ stellte einen solchen Plan dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“, trifft für das Kerngebiet im Bereich Johannismarkt des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz festgelegten zentralen Versorgungsbereichs innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, welcher der gesamtstädtischen und z. T. auch stadtübergreifenden Versorgung dient. Schwerpunkt des Konzeptes ist insbesondere der Erhalt und die Stärkung dieses Bereiches durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Von einer weiteren Entwicklung von Einzelhandelsflächen in Siedlungsrandlagen ist abzusehen, da für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ein florierender Einzelhandel unerlässlich ist.

Eine Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen in dem innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich kann weiterhin durch das Zusammenlegen von Ladenlokalen mit nicht marktgängigen Größen zur Erlangung größerer und zukunftsfähiger Einheiten erreicht werden, sowie durch Aktivierung von Erdgeschossnutzungen für den Einzelhandel in den Hauptlagen.

Damit berücksichtigt das Konzept nicht nur die aktuelle Situation, sondern auch zukünftige Entwicklungsperspektiven.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte deckt einen zentralen Teil der historischen Kernstadt der Stadt Erkelenz ab. Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des mittelalterlichen Ortskern unmittelbar an den historischen Wallanlagen. Das Gebiet ist überwiegend in geschlossener Bauweise zwei- bis dreigeschossig mit traufständigen Gebäuden mit Satteldach bebaut.

Die Gebäude am Johannismarkt und vereinzelte an der Burgstraße und Brückstraße werden im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Im Blockinnenbereich liegen einige eingeschossige Nebengebäude bzw. Garagen und Carports. Weiterhin wird eine öffentliche, versiegelte Fläche des Blockinnenbereiches als Stellplatzfläche genutzt. Teilweise werden Grundstücksflächen des Blockinnenbereiches gärtnerisch genutzt, vereinzelt sind die Flächen verwildert. Die Straße „Im Pangel“ ist durch eine homogene, überwiegend zweigeschossige Bebauung mit Wohnnutzung geprägt und ist als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu werten. Das Plangebiet nimmt Teil am historischen Stadtkern der Stadt Erkelenz. Gebäudegrößen sowie Flurstückszuschnitte entsprechen besonders Im Pangel dem historischen Stadtzentrum. Hier befinden sich auch unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Der an das Plangebiet angrenzende nördliche Bereich wird durch den Bebauungsplan Nr. I/13 „Im Pangel“, Rechtskraft 25.09.2013 abgedeckt. Dieser setzt für den Bereich zwischen „Im Pangel“ und „Wallstraße“ bereits ein Allgemeines Wohngebiet fest sowie Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II, bzw. als Mindest- und Höchstmaß II-III, GRZ 0,8, Traufhöhe mind. 5,0m bzw. 6,50m, Traufhöhe max. 6,50m bzw. 8,00m, Firsthöhe max. 10,00m bzw. 12,50m und einer geschlossenen Bauweise.

Im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ sind im Bereich der Brückstraße im Erdgeschoss teilweise gewerbliche Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen) vorhanden. Die Obergeschosse und die übrigen Erdgeschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Für den gegenüberliegenden Bereich dieses Teiles der Brückstraße gilt der Bebauungsplan Nr. I/1 „Stadtkern“ sowie die 1. Änderung. Die Art der Nutzung ist mit einem Kerngebiet festgesetzt. Weiterhin ist im Bebauungsplan Nr. I/1 „Stadtkern“ u.a. festgesetzt eine Geschosshöhe von mind. II und max. III Geschossen im vorderen Baufenster und max. I Geschoss im hinteren Baufenster, einer vorderen Baulinie, einer Dachneigung von 30/45°, einer Firstrichtung parallel zur Verkehrsfläche, einer GRZ von 1,0, einer GFZ von 2,0 und einer geschlossenen Bauweise.

Der Bereich des im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ befindlichen Teiles der Straße „Johannismarkt“ und Beginn der „Brückstraße“ sind die Erdgeschosse ausschließlich gewerblich genutzt (Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie, Dienstleistungen). Die oberen Geschosse werden mit Ausnahme des Johannismarktes 8 und 9 wohnlich genutzt.

Auch der im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplane Nr. I/3 „Stadtkern“ liegende Teil der Burgstraße ist im Erdgeschoss durch gewerbliche Nutzungen geprägt. In dem Gebäude „Burgstraße 17“ sind Seniorenwohnungen untergebracht.

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Seite der Burgstraße wird durch den Bebauungsplan Nr. I/7 „Stadtkern“ sowie der 1. Änderung planungsrechtlich

abgedeckt. Der Bebauungsplan Nr. I/7 „Stadtkern“ setzt u.a. ein Kerngebiet bzw. ein Mischgebiet, Zahl der Vollgeschosse zwingend II fest.

In unmittelbarer Nähe liegen zentrale Einrichtungen, wie das Rathaus, Schulen sowie die Haupteinkaufsstraße der Stadt Erkelenz.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung und Verbesserung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion im Kernstadtbereich sowie die Sicherung des historischen Stadtgrundrisses und des Stadtbildes. Die Fläche des Plangebietes nimmt Teil an dem historischen Kern der Stadt Erkelenz und stellt eine sensible und wertvolle Struktur des Stadtbildes dar.

Dabei ist die Entwicklung im Planbereich so zu steuern, dass die historische Maßstäblichkeit und das etablierte Nutzungsgefüge gesichert werden. Dabei soll aber eine

moderne bauliche Entwicklung ebenfalls ermöglicht werden, die allerdings das bauliche Erbe wieder aufnimmt und in die heutige Baustruktur überträgt.

Das beinhaltet ein Anlehnen an die historischen Vorgaben in Maßstab und Form.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen

- für eine angemessenen Durchmischung und Stärkung von zentrums-typischen Infrastruktureinrichtungen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen entsprechend der Gebietstypen
- für eine Schaffung von größeren Geschäftseinheiten im zentralen Versorgungsbereich gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- für eine behutsame Fortsetzung der Nachverdichtung im Blockinnenbereich
- für eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität für die öffentlichen Flächen des Blockinnenbereiches durch Platzgestaltung
- für den Erhalt und die Pflege des Stadtbildes durch baugestalterische Festsetzungen

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Überarbeitung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes beabsichtigt, besonders für den Blockinnenbereich. Es soll sowohl die Art und das Maß der Nutzung als auch im Blockinnenbereich die wohnbauliche Nachverdichtung und Festsetzung der Erschließung überprüft und geändert werden. Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die gegebenen Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des Bestandes aufzunehmen und für den Innenbereich des Plangebietes die Stärkung der Wohnfunktion durch behutsames Nachverdichten zu ermöglichen. Im Plangebiet sind Baudenkmäler vorhanden, die durch Festsetzungen weiterhin in ihrer Erscheinungsform gesichert werden.

Es besteht jedoch auch im Plangebiet ein städtebaulicher Regelungsbedarf hinsichtlich der Baugestaltung von Gebäuden in dem ortsgestalterisch sensib-

len Bereich des historischen Stadtkerns, dies betrifft u. a. Dachformen-/ und Aufbauten sowie Fassadenmaterialien.

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Stadtbildpflege sowie dem Erhalt und der Entwicklung einer nachhaltigen Baukultur.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ sieht vor die gegebene Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des Bestandes aufzunehmen und für den Blockinnenbereich eine behutsame wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu gehört auch eine Anschlussbebauung an die Denkmäler Im Pangel und der Einmündungssituation zum Blockinnenbereich.

Für den Blockinnenbereich ist daher in den überwiegend noch nicht mit Wohngebäuden bebauten Flächen ein verdichtetes Wohngebiet geplant, innerhalb dessen die Realisierung von Geschosswohnungen möglich ist.

Durch die Festsetzung von u.a. Baugrenzen, Trauf- Firsthöhen, soll ein Rahmen geschaffen werden innerhalb dessen sich mögliche Neubauten bewegen können, um sich behutsam einzufügen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Angebot an bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten im geplanten Geschosswohnungsbau zu schaffen und eine soziale Durchmischung im Plangebiet zu erreichen. Die Wohnungsbedarfsprognose des Handlungskonzepts Wohnen Stadt Erkelenz - Fortschreibung 2017, ermittelt einen jährlichen Wohnungsbedarf von rd. 250 Wohnungen bis zum Jahre 2030. Eine hohe Bedeutung wird im Prognosezeitraum dem öffentlich geförderten Wohnungsbau mit rd. 50 Mietwohnungen pro Jahr beigemessen.

Auch nach den Wohnungsmarktanalysen der NRW-Bank 2017 wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand im Jahr 2030 im Vergleich zu 2017 in NRW um knapp ein Drittel zurückgegangen sein. Nicht berücksichtigt sind dabei zukünftige Bewilligungen geförderter Wohnungen. Mehr als ein Viertel des gesamten geförderten Wohnungsbestandes befindet sich in der Nachwirkungsfrist, bis zum Jahr 2027 werden diese Wohnungen keine Sozialbindung mehr aufweisen. Nach einer Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes ist für die Stadt Erkelenz bis 2030 von einem Rückgang um rd. -25%, von 646 auf 480 Mietwohnungen und bis 2035 um rd. -52% auf 310 Mietwohnungen auszugehen. Bei kaum veränderter Zahl wohnungssuchender Haushalte bleibt der Wohnungsmarkt im preisgebundenen Segment angespannt. Auf die Festsetzung n. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, wird jedoch verzichtet.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der nicht angestrebten Nutzungen im Stadtkern (z.B. Tankstellen, Parkhäuser, Gartenbaubetriebe) sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Wahrung der vorhandenen Standortqualität wird zudem durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten erzielt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden dem Bestand, unter Berücksichtigung der zu erwartenden städtebaulichen Entwicklung sowie dem Bestand der Umgebung, angepasst festgesetzt. Das bedeutet eine Regelung der Traufhöhe, der Dachformen/-aufbauten und Dachüberstände, die Festlegung der Bauweise, einer vorderen Baulinie für den Blockaußenbereich und in Teilbereichen für den Blockinnenbereich sowie eine gewisse Regelung der Baumaterialien bezüglich Fassadengestaltung. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind ausgeschlossen, da die städtebauliche Konzeption eine Erhaltung der vorhandenen weitgehend ungestörten Dachflächen vorsieht. Um ein Mindestmaß an Dachflächen straßenseitig zu erhalten werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ Festsetzungen zu der Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen.

Der bauliche Rahmen wird damit so gehalten, dass die Raumwirkung neu entstehender Gebäude, der des heutigen Bestandes in etwa entspricht. Ergänzt wird dies durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Straßenrandbebauung des Blockaußenbereiches. Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“. Im Bereich des Hülsergässchen wird eine Überbauung der Gasse im Obergeschoss durch zwei getrennte Baufenster zurückgenommen. Diese Überbauung ist nicht realisiert. Die Flächen dieser Gasse sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 im städtischen Besitz. Ein Geh- und Leitungsrecht, wie im Ursprungsplan eingetragen, ist an dieser Stelle in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ nicht mehr erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich „Im Pangel“ entsprechend der überwiegenden Wohnnutzung des Bestandes, und dem nördlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplan Nr. I/13 „Im Pangel“ angepasst und anstelle eines bisher festgesetzten Mischgebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden aufgrund des zu erwartenden Störpotentials für das Allgemeine Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Entsprechend der in den letzten Jahren neu aufgestellten Bebauungspläne in den Kerngebieten der Stadtmitte, die sich an das Konzept für die Innenstadt anlehnen, sollen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NW getroffen werden.

Beim Maß der baulichen Nutzungen soll eine Sicherung der heutigen Maßstäblichkeit für den sensiblen Bereich der Stadtmitte dadurch erreicht werden, dass Festsetzungen zur Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß und Firsthöhen als Höchstmaß getroffen werden, die dem Bestand entsprechen. Der bauliche Rahmen wird damit so gehalten, dass die Raumwirkung im Falle von Abriss und Neubau oder Erweiterung der bestehenden Gebäude, der des heutigen Bestandes in etwa erhalten bleibt. Eine diesbezügliche wichtige Festsetzung ist die der Hauptfirstrichtung und die Einschränkung von untergeordneten Bauteilen.

Für den Blockinnenbereich werden die Festsetzungen den heutigen städtebaulichen Zielen, einer Nachverdichtung gem. § 1a (2) BauGB angepasst und durch die geänderten öffentlichen Verkehrsflächen in der 2. Änderung des Be-

bauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ eine zeitnahe Realisierung ermöglicht. Die für den Blockinnenbereich festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht der auch heute schon tatsächlich genutzten. Diese Flächen sind zur Erschließung des Blockinnenbereiches ausreichend.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich um die öffentliche Verkehrsfläche. Es werden Baulinien und Baugrenzen ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, so dass eine Fortführung der im Stadtkern dominierenden Straßenrandbebauung gewährleistet ist.

Mit Rücksicht auf die Denkmäler Im Pangel (Im Pangel 14, 16 und 18) und um ein Einfügen in das homogene Straßenbild zu gewährleisten, soll sich ein möglicher Neubau auf dem unbebauten angrenzenden Flurstück Nr. 443 an die First- und Traufhöhe des Bestandes streng anpassen. Die geschlossene Bauweise, eine zwingend zweigeschossige Bebauung sowie First- und Traufhöhen, angepasst an die denkmalgeschützten Gebäude Im Pangel werden zur Erhaltung des harmonischen Stadtbildes bis in den Blockinnenbereich hinein (Ende der Rundung) mit dem WA 1 festgesetzt, da eine Bebauung dieses Bereiches an der historischen Bebauung Im Pangel teilnimmt. Ein Wechsel in der Höhenentwicklung der Gebäude wird erst für die mögliche Neubebauung im Blockinnenbereich mit der Festsetzung eines WA 3 (Traufhöhe max. 6,50m, Firsthöhe max. 11,50m) ermöglicht.

Die nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche des Blockinnenbereiches festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze unterbrochen, um hier eine bewusste Unterbrechung eines ansonsten möglichen durchgängigen Riegel herbeizuführen.

Südlich der öffentlichen Verkehrsfläche ist durch die Festsetzung einzelner, kleineren überbaubaren Grundstücksflächen, die Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung beabsichtigt.

Die Entwicklung des Blockinnenbereiches soll sich an den nördlich anschließenden Wohngebieten orientieren und Bauflächen für stadtnahes Wohnen ermöglichen. Mit einer Reduzierung der im Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ festgesetzten öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen und Grünflächen) wird die Rücknahme eines erheblichen Eingriffes in die privaten Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse zugunsten der überbaubaren Flächen und privaten Freibereichen erzielt.

Die vorhandenen öffentlichen Flächen und auch bereits als Verkehrsflächen genutzte Flächen (Gemarkung Erkelenz, Flur 45, Nr. 301-308) sind für die Erschließung des Blockinnenbereiches ausreichend dimensioniert. Zugunsten größerer Grundstücke und einer höheren baulichen Nutzungsdichte wird auf die im Bebauungsplan Nr. I/3 noch festgesetzte großzügige Erschließungsschleife mit Grünfläche verzichtet. Eine hohe Qualität wäre von einer ca. 450qm großen Grünfläche, die von einer Verkehrsfläche umschlossen ist, nicht zu erwarten gewesen.

Die städtebauliche Konzeption sieht für die bereits als Verkehrsflächen genutzten Flächen Straßenverkehrsfläche mit Festsetzung zum Anpflanzen von zwei Bäumen vor.

Es wird im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen „Im Pangel/ Hülsergässchen“ eine Steigerung der Aufenthaltsqualität des Platzes im Blockinnenbereich durch eine Neuordnung der Flächen und die Anordnung von Sitzgelegenheiten, Anpflanzung von Bäumen/ Hecken und Markierung von Parkflächen angestrebt. Das Pflastermaterial soll sich an den Bestand der Innenstadt

orientieren und in Bereichen aus rotem Pflaster und Naturstein hergestellt werden.

Um die Zonen, die für Fußgänger vorgesehen sind und um die multifunktionale Nutzung des Platzes weiter zu unterstützen, werden an Teilbereichen der südlich des Platzes gelegenen Flurstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 Verbote von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ vorgesehene fußläufige Wegeverbindung zwischen Im Pangel und Brückstraße wird in ihrem Verlauf geändert, um Eingriffe in den baulichen Bestand zu vermeiden und eine Realisierung zeitnah zu ermöglichen. Ausgehend von der zentralen öffentlichen Verkehrsfläche wird ein 4,60m in südlicher Richtung verlaufender Stich mit einer Länge von ca. 28m, als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Auf diese Weise ist die Festsetzung weiterer überbaubaren Flächen möglich und somit eine weitere Verdichtung des Plangebietes. In Fortführung der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird künftig der Fußweg in Richtung Brückstraße verlaufen. Dieser wird zum Teil als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und im weiteren Verlauf zur Brückstraße durch Festsetzungen eines Geh- und Leitungsrechtes gesichert.

Das Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt Erkelenz festgesetzt.

Die Festsetzung des Pflanzgebotes des Bebauungsplanes Nr. I/3 wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht übernommen, da eine Umsetzung schon heute durch Bebauung und Versiegelung nicht mehr vollständig möglich wäre.

Aufgrund des beschränkten Flächenangebotes und um den Stellplatzbedarf zukünftiger Planungen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen sind Tiefgaragen zulässig. Ebenso wird im WA3 festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 6 der baurechtlich notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche angelegt werden dürfen. Es soll erzielt werden, dass Wohngebäude in dieser flächenmäßig begrenzten zentralen Lage errichtet werden und keine großen Stellplatzanlagen oberirdisch entstehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Entsprechend den Zielen der Planung und dem bisherigen Planrecht wird das im Ursprungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ festgesetzte Kerngebiet auch weiterhin als solches festgesetzt (MK 1-2). Dies betrifft den Bereich des Johannismarktes und den vorderen Bereich der Burgstraße (bis einschließlich Hausnummer 7) und vorderer Bereich der Brückstraße (bis einschließlich Hausnummer 6). Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Sie haben eine zentrale Funktion und bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs.

Die Nutzungen der Erdgeschosse sind im Bereich des Plangebietes kerngebietstypisch und sollen planungsrechtliche weiterhin gesichert werden. In dem Kerngebiet wird von der Festsetzungsmöglichkeit des § 1(5) und (6) Bau NVO Gebrauch gemacht, in dem verschiedene Nutzungsarten, die gemäß § 7

BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. So wird gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass im Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind. Die Festsetzung, die das bestehende Ortsrecht aufnimmt, sichert damit, die für den Stadtkern von Erkelenz typische Vermischung von Wohnnutzung mit anderen im Kerngebiet zulässigen Nutzungsarten auch für die künftige Weiterentwicklung innerhalb des Plangebietes.

Zur Sicherung und Stärkung der Kernstadtfunktion entsprechend des Konzeptes für die Innenstadt soll das Eindringen besonderer Formen von Vergnügungsstätten mit der häufig hiernach folgenden Veränderung des Geschäftsbetriebes und einhergehender Standortschwächung vermieden werden. Zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen, ausgewogenen Nutzungen im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen, sind daher die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (Spielhallen, Internet-Cafés, Wettbüros, Spielcasinos, Sexkinos, und Betriebe mit Sexdarbietungen und bordellartigen Leistungen) sowie die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, gemäß § 1 Abs. 9 Bau NVO unzulässig.

Weiterhin sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr.1 Bau NVO die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 7 (3) BauNVO

Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Abs.2 Nr. 5 fallen, nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsart wird aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen im Plangebiet sowie aufgrund ihrer baulichen Ausführung und den mit dem Betrieb verbundenen verkehrlichen Auswirkungen und Belastungen des Plangebietes ausgeschlossen.

Mischgebiet (MI)

Für die übrigen Teile des Plangebietes setzt der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ Mischgebiet (MI) fest. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 wird im Anschluss an das festgesetzte Kerngebiet (Johannismarkt bis Burgstraße 7 und Johannismarkt bis Brückstraße 6) bis einschließlich Burgstraße Nr. 17 sowie bis zur Brückstraße Nr. 14 die Festsetzung eines Mischgebietes beibehalten. Die Festsetzungen eines Mischgebietes verlangt nicht, dass die Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen vertreten sein müssen sondern hat als Wesensart vorgesehen, dass Wohnnutzung und nicht störende Gewerbebetriebe sich „nebeneinander“ ansiedeln können. Die Vermischung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben und allgemeinen Wohnen trägt zu einer gewünschten städtebaulichen Vielfalt bei. Das festgesetzte Mischgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem südlich angrenzenden Kerngebiet und dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und entspricht zum einen der tatsächlichen Nutzung eines Mischgebietes, die auch über die Grenzen des Plangebietes hinweg betrachtet werden müssen, und zum anderen in der Planungsabsicht, neben dem Wohnen in diesem Bereich Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Mischgebiet (MI) gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen ausge-

schlossen. Flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht den in zentrumsnähe gewünschten Nutzungen. Die festgesetzten Mischgebiete bieten für diese Nutzungen keine günstigen Standortbedingungen.

Der gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BAuNVO festgesetzte Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Mischgebiet allgemein bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soll der Tendenz einer Standortschwächung entgegenwirken. Unter Berücksichtigung der Wohnnutzung sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, gemäß § 1 Abs. 9 Bau NVO unzulässig.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den Blockinnenbereich und die Straße „Im Pangel“ werden Allgemeine Wohngebiete (WA1-3) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und sollen ein ungestörtes Wohnen sicherstellen. § 4 Abs. 1 BauNVO sichert ein hohes Maß an Wohnruhe, der erhöhten Schutzwürdigkeit und- bedürftigkeit gegenüber Störungen durch benachbarte Baugebiete ist angemessen Rechnung zu tragen. Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Im Pangel 14,16, 18“ wird zum Schutz und Erhalt der Baustruktur das WA 1 festgesetzt. Auch für den unbebauten Teil des anschließenden Flurstückes (Flur 45 Flurstück Nr. 443) wird das WA1 fortgeführt um die Maßstäblichkeit der Baudenkmäler aufzugreifen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.2 und 3 BauNVO) haben die Priorität der Wohnnutzung zu berücksichtigen. Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (WA) sind gebietsverträglich zu betreiben und die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“: WA Tag 55dB(A), WA Nacht 45 dB(A) und Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Bundes Immissionsschutz Verordnung (BImSchV) einzuhalten. Die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete grenzen an Flurstücke mit misch- und kerngebietstypischen Nutzungen. Der Umfang und der Zuschnitt der zur Verfügung stehenden bebaubaren Kerngebietsflächen lässt dabei keine Nutzung erwarten, die einen Besucher- verkehr oder eine sonstige Störung auslösen könnten, welche das benachbarte Wohngebiet unzumutbar beeinträchtigen würde. Anlagen, die außerhalb der Grenzen allgemeiner Wohngebiete im Bereich angrenzender Flurstücke und Nutzungstypen betrieben werden, haben in ihrem Immissionsverhalten den schutzbedürftigeren Gebietstyp (Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet) zu berücksichtigen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der für diese Nutzungen im Plangebiet ungünstigen Standortbedingungen und der nicht angestrebten Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. I/3-2. Änderung „Stadtkern“.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennut-

zungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes „Gemischte Bauflächen“ dar. Jedoch stellen sich die festgesetzten Wohngebiete als typische Wohngebiete am Rande einer größeren zusammenhängenden Misch- und Kerngebietsnutzung dar, welche in seinen im Bebauungsplan klar abgrenzbaren und kleinen Ausdehnungen nicht unbedingt in der gröberen Darstellung des Flächennutzungsplanes Niederschlag findet und sich in dessen Gesamtkonzept jedoch problemlos einfügt. Ein Widerspruch zu den im Flächennutzungsplan verfolgten und dargelegten Zielen ist daher nicht erkennbar.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtzentrums und ist im Bereich der Straßenrandbebauung des Blockaußenbereiches bis auf eine Baulücke, die durch Abriss während des Aufstellungsverfahrens entstanden ist, vollständig bebaut. Es unterliegt einer für verdichtete Innenstadtbereiche typischen städtebaulichen Entwicklungsdynamik. So wurden und werden insbesondere die im Plangebiet vielfach vorhandenen älteren Gebäude erneuert, erweitert oder ergänzt. Ein großer Teil der Flurstücke ist stark, teilweise sogar vollständig versiegelt. Die bereits vorhandene Bebauung überschreitet die von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze im Plangebiet teilweise deutlich. Bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ wurde auf diese Tatsache eingegangen und in Teilbereichen erhöhte Festsetzungen im Bereich der Grundflächenzahl getroffen. Aufgrund der im Plangebiet teilweise vorhandenen besonderen, kleinteiligen Grundstückszuschnitte, die historisch bedingt sind, da sie sich innerhalb des ehemaligen Mauerrings der mittelalterlichen Stadt befinden, ist die Erreichung der städtebaulichen Ziele nicht unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Grundstücke möglich. Es ist eine Situation gegeben, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlichen Lage anzutreffen ist, sondern gerade in innerstädtischen Bereichen (Altstadt) vorkommt und deren durch die derzeitige Bebauung zustande kommende Bebauungsdichte nicht außer Acht gelassen werden kann. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Ziele wie Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt, Nachverdichtung i.S. d. § 1a BauGB sowie weitestgehend Berücksichtigung der vorliegenden Bebauungs- und Grundstücksstruktur und Vermeidung von Eingriffen i.S. einer grundlegenden Grundstücksneuordnung für bereits bebaute Grundstücke begründen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Es ist erforderlich in Teilbereichen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

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

- Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt
- Ermöglichung von geschäftlicher Weiterentwicklung
- weitestgehende Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur und Vermeidung von Eingriffen i.S. einer grundlegenden Grundstücksneuordnung
- Sicherung des historischen und prägenden Stadtbildes einer durch die Jahrhunderte überbrachten Baustruktur

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

Die Überschreitungen erfolgen im Bereich des festgesetzten Mischgebietes und der Allgemeinen Wohngebiete. Für das Mischgebiet und die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und 2 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Gemäß §19 (4) BauNVO ist mit einer GRZ von 0,8 eine nicht zu überschreitende Obergrenze festgelegt, die in der Begründung zur ÄndVO 1990 als „Kapungsgrenze“ bezeichnet ist. Dies hat seinen Grund darin, dass 0,2 der Grundstücksfläche auch durch die in Satz 1 des §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen aus Gründen des Bodenschutzes nicht bebaut werden sollen.

Grundstücke mit einer höheren Verdichtung als 0,8 unterliegen dem Bestandsschutz. Eine bestehende Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,8 soll nicht weiter verdichtet werden und die Grundstücke mit noch weitergehenden Verdichtungen von 0,9 und 1,0 sind, wenn möglich, in Zukunft bis zum Höchstmaß von 0,8 zu entsiegeln. Wird die GRZ von 0,9 (oder gar 1,0) im Zusammenspiel mit Nebenanlagen erreicht, so sollte auf eine Reduzierung der GRZ auf wenigstens 0,8, durch evtl. Entsiegelungsmaßnahmen hingewirkt werden. Oft werden solch hohe GRZ-Werte durch versiegelte Hofflächen etc. erreicht. Über die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO hat die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit die zukünftige Bebauung im Rahmen der Festsetzungen umzusetzen.

Aus den genannten Gründen wird die GRZ für den Bereich des Mischgebietes und der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und 2 (im Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ Mischgebiet) von 1,0 (Festsetzung im Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“) auf die Obergrenze 0,8 (Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“) reduziert.

Im Bereich „Im Pangel“ sind die Grundstücksgrößen überwiegend sehr klein und dadurch stark versiegelt. Zu den städtebaulichen Gründen, die eine Überschreitung der Höchstzahlen rechtfertigen können, gehört insbesondere die Rücksichtnahme auf einen vorhandenen (erhaltenswerten) Baubestand. Dies ist im Bereich des Plangebietes gegeben. Es handelt sich teilweise um historisch bedingte kleinteilige Grundstückszuschnitte, die teilweise zu 100 % versiegelt sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzung einer erhöhten GRZ nicht beeinträchtigt. Mit den gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen werden die gesundheitlichen Belange berücksichtigt und sicherge-

stellt, soweit sie durch die Festsetzungsmöglichkeiten des Städtebaurechts beeinflusst werden können. Es ist insbesondere ausgeschlossen, dass Belichtung und Besonnung der an das WA 1, 2 und des Mischgebietes anschließenden Grundstücke in einer die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdende Weise beeinträchtigt würden. Auch stellt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ sicher, dass die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in Bezug auf Immissionen Berücksichtigung findet.

Bei den Gebäuden „Im Pangel 14,16, 18“ handelt es sich um eingetragene Baudenkmäler, die aus dem 18. Jahrhundert stammen und im 20. Jahrhundert erneuert wurden. Diese kleinteiligen Parzellen entlang der Straße „Im Pangel“ verlaufen parallel zur ehemaligen und teilweise auch noch erhaltenen Stadtmauer und liegen in unmittelbarer Nähe der historischen Burganlage. Die Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Ortsbildes und auf die Baudenkmäler steht der Überschreitung der Grundflächenzahl nicht entgegen, sondern begründet diese mit.

Für den Blockinnenbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,5 leicht erhöht festgesetzt. Dies ist im Vergleich zu der festgesetzten GRZ im Ursprungsplan für diesen Bereich eine Reduzierung um 0,1. Eine GRZ von 0,5 ermöglicht für die innerstädtische Wohnlage eine angemessene, leicht erhöhte, verdichtete Bauweise und bietet ausreichend Spielraum.

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

- Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Grünbereich der Westpromenade, einem Grünzug, der die Lage der alten Stadtmauer und die vorgelagerten Wallanlagen der Stadt Erkelenz markiert und dem Naherholungsgebiet am Ziegelweiher.
- Ebenfalls in fußläufiger gut zu erreichenden Entfernung (500m) liegen Sportplätze, Hallen- und Freibad, sowie ein Schulzentrum.
- Das Plangebiet hat eine günstige Lage bezüglich der Zuordnung des Wohngebietes zu Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen sowie zu infrastrukturellen Einrichtungen.
- Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Der Zentrale Omnibusbahnhof am Zehnthofweg liegt in einer Entfernung von 300-500 Metern. Eine weitere Haltestelle (Kölner Tor) liegt in einer Entfernung von ca. 200m. Der Bahnhof, mit Anbindung an die Städte Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf sowie Köln und das Ruhrgebiet liegt Rund 400m entfernt.
- Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bis dato gewahrt und werden durch die Regelungen des § 6 BauONRW gesichert und durch die angepasste Planung des Blockinnenbereiches nicht nachteilig beeinflusst.
- Nach Aussagen des Umweltberichtes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Nachteilige Auswirkungen durch den Verkehr sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die das Plangebiet umgebene Straßen sind in ausreichendem Maße ausgebaut und eine überdurchschnittliche Anzahl an Stellflächen für den ruhenden Verkehr vorhanden (Burgparkplatz, Parkhaus

in 100m Entfernung). Der ruhende Verkehr für die Neuplanung im Blockinnenbereich ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Dies kann auch über Tiefgaragen erfolgen. Schon heute sind die Fahrzeuge der Eigentümer der bestehenden Bebauung teilweise an anderer Stelle, außerhalb des Plangebietes untergebracht, da hier eine Unterbringung auf dem Grundstück aufgrund des Bestandes nicht möglich war. Durch die Planung werden keine neuen Problemstellungen im Bereich des ruhenden Verkehrs erwartet.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahlen (GFZ) entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes. In Bereichen mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze von II-III und III-IV des Kerngebietes wird die GFZ mit 3,0 festgesetzt. Für den Bereich des Mischgebietes mit der Zahl der Vollgeschosse von II-III wird die GFZ mit 1,6 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und 2 wird die GFZ mit 1,6 sowie im WA3 mit 0,9 festgesetzt. Die festgesetzten eingeschossigen rückwärtigen Bereiche des Mischgebietes und der Kerngebiete berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand der baulichen Anlagen und deren Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den typischen Nutzungen in den als Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereichen. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Überhöhung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse in den mit ■ I (TH max. 6,50m/ FH max. 8,50m) bezeichneten Bereichen um ein Geschoss auf zwei Geschosse im Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird.

Die festgesetzten Geschosshöhen orientieren sich ebenso an dem Bestand und den Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ festgesetzten Geschosshöhen orientieren sich im Blockaußenbereich an dem Bestand und den Festsetzungen des Ursprungsplanes. So wird für den Bereich Johannismarkt Nr.7 bis Brückstraße Nr. 2 eine Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß von III-IV festgesetzt sowie für den überwiegenden Teil des übrigen Blockaußenbereiches von II-III. Die Geschosshöhe wird im WA1, 2 und 3 mit zwingend II festgesetzt. Eine eingeschossige Bebauung entspricht nicht dem Ziel einer zentrumsnahen Bebauung.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie Trauf- und Firsthöhen dienen der Wahrung der Maßstäblichkeit im Plangebiet bei möglicher Neubebauung und des Einfügens in den Blockinnenbereich und geben den Rahmen für die weitere Entwicklung vor. Die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Bestand.

Für den Bereich des Blockinnenbereiches (WA3) wird eine Orientierung an das nördlich des Plangebietes anschließende Allgemeine Wohngebiet angestrebt. Die Traufhöhe wird mit mind. 5m und max. mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhe als Höchstmaß wird mit 11,50m festgesetzt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO für den Blockaußenbereich leitet sich aus dem vorhandenen, geschlossenen

und gleichförmig an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Gebäudebestand einer Straßenrandbebauung ab. Die festgesetzte geschlossene Bauweise (g) in den mit MK, MI, WA1 und 2 festgesetzten Gebieten dient der Sicherung des Straßenbildes mit geschlossenen Raumkanten und entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“. Sollte die bestehende Bebauung im Einzelfall eine Abweichung von der geschlossenen Bebauung erfordern, so kann im Sinne des § 22 Abs. 3 Satz 1 BauNVO davon abgewichen werden. Dieser Tatbestand ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Für den Blockinnenbereich (WA3) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung für diesen Teil des Plangebietes.

Im Bereich der Straßenrandbebauung des Blockaußenbereiches wird die bestehende Bauflucht über Baulinien gesichert. Ebenso für Teilbereiche des Blockinnenbereiches um die Straßenrandbebauung fortzuführen.

4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Stadtkernes wird im öffentlichen Verkehrsraum sowie über Stellplatzanlagen/ Parkhäuser gedeckt. Dazu stehen in der Umgebung des Plangebietes öffentliche Stell- und Parkplätze zur Verfügung (Burgparkplatz, Parkhaus in 100m Entfernung).

Die privaten Stellplätze, deren städtebauliche Erforderlichkeit sich aus dem Stellplatzbedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten ableitet, sind auf den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen.

Unterhalb der Straßenoberkante gelegene Kellergaragen sind aufgrund ihrer baulichen Ausführung (eine Rampenzufahrt je Garage), des hiermit verbundenen Verkehrsflächenbedarfes und der möglicherweise verkehrstechnisch schwierigen Situation und der störenden Unterbrechung der stadtbildprägenden Gebäude-/Fassadenabfolge als unzulässig festgesetzt.

Garagen in Geschossen unter der Geländeoberfläche im Sinne der Bauordnung (Tiefgaragen) sind zulässig, wenn alle Stellplätze der Garage jeweils über Fahrgassen mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt erschlossen sind. Bei ausgedehnten Tiefgaragen (Großgaragen im Sinne der SBauVO) sind getrennte Zu- und Abfahrten zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA3 wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche für mehr als 4 Wohneinheiten je Wohngebäude unzulässig sind. Es soll erzielt werden, dass die überbaubaren Flächen bevorzugt mit Wohngebäuden in dieser durch Baulandknappheit gekennzeichneten zentralen Lage errichtet werden und keine großen Stellplatzanlagen oberirdisch entstehen.

4.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist eingebettet in das historische Erschließungs- und Platzsystem der Innenstadt zwischen Brückstraße, Johannismarkt, Burgstraße und Im Pangel. Bis auf die Erschließungsanlage des Blockinnenbereiches liegen die-

se Erschließungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Entsprechend der untergeordneten Erschließungsfunktion des in 4,60, breiten und ca. 25m langen in südlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstiches des Blockinnenbereiches wird diese öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im Vergleich zu dem Ursprungsbebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ erfolgt eine Neugestaltung der Verkehrsflächen des Blockinnenbereiches, die umfangreichen Verkehrsflächen und Flächen für öffentliche Stellplätze werden zurückgenommen, die Fußwegeführung Richtung Brückstraße neu geordnet. Der heute bereits als öffentliche Verkehrsfläche genutzte Bereich wird in der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ auch als solcher festgesetzt. Im weiteren Verlauf des in südlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstiches wird eine fußläufige Wegeverbindung zur Brückstraße in einer Teilfläche als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt sowie mit einer weiteren Fläche durch ein Geh- und Leitungsrecht gesichert.

Die Festsetzung der fußläufigen Wegeverbindung Richtung Johannismarkt, das sogenannte „Hülersgässchen“, ist bereits realisiert und wird entsprechend des Ursprungsplanes auch nach neuem Planrecht als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

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

Im Bereich der Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 25a BauGB zwei Bäume 2. Ordnung unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes NRW zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Damit wird ein Minimum an Verkehrsgrün und Platzgestaltung gewährleistet. Die offenen Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 9 m² anzulegen und vor Überfahung zu schützen.

Gemäß § 9 Abs. 25a BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNVO sind zur Wahrung des Grünflächenanteils und als ausgleichende Maßnahme der heute schon teilweise stark versiegelten Flächen, nicht überbaute Tiefgaragenflächen für intensive Begrünungsmaßnahmen mit mindestens 35cm Vegetationstragschicht auf geeigneter Dachgartensubstratbasis plus Drainschicht zu überdecken. Die statischen Voraussetzungen sind entsprechend zu gewährleisten. Sämtliche Dachbegrünungsmaßnahmen sind auf Grundlage des aktuellen Regelwerkes der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V zur Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen durchzuführen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Laubbaum (Linde) zur Zeitpunkt der Planaufstellung vorhanden. Gemäß § 9 Abs. 25b wird die Linde zum Erhalt festgesetzt. Zum dauerhaften Erhalt der Linde ist um den Stamm eine Fläche von mind. 16m² zu entsiegeln.

Abgängige Bäume sind unverzüglich nachzupflanzen.

4.9 Baugestalterische Festsetzungen

Im Stadtkern treffen Alt- und Neubaumaßnahmen sowie unterschiedliche Nutzungsstrukturen zusammen. Aufgabe und Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es zwischen einer zeitgemäßen Architekturgestaltung und Sanierungs- oder notwendigen Erweiterungsmaßnahmen der bestehenden und geplanten Bausubstanz sowie dem überlieferten Stadtbild, dem baukulturellen Erbe, und der Gebäudegestaltung in der historischen Kernstadt zu vermitteln. Die Festsetzungen als Gestaltungssatzung erfolgen gemäß § 89 BauO NRW. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen dabei die Ziele der Stadtbildpflege. Sie dienen außerdem dem Erhalt und der Entwicklung einer nachhaltigen Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Die gestalterischen Festsetzungen ermöglichen anhand ihrer Vorgaben die zeitgemäße bauliche Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen.

Die o.a. Ziele werden wie folgt umgesetzt:

- Dächer sind als allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 30-47° zulässig. Ausgenommen davon sind die mit der Zahl der Vollgeschosse I festgesetzten Bereiche. Dächer mit Krüppelwalm sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks (Differenz aus First- und Traufhöhe) beträgt. Bei Mansarddächern können von der Dachneigung Abweichungen i.S § 69 BauO NRW zugelassen werden.
- Festsetzung der Hauptfirstrichtung für den Blockaußenbereich, die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene. Diese Festsetzungen erfolgen um ein gleichförmiges und homogenes Gesamtbild der Dachlandschaften der Straßenrandbebauung zu vermitteln.
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf einschließlich untergeordneter Bauteile 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Die Höhendifferenz zwischen einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Der Abstand einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einer Dachgaube oder einem Dacheinschnitt und/oder untergeordneten Bauteilen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte in zwei Dachebenen sind unzulässig. Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dachüberstände geneigter Dächer sind an der Traufseite einschließlich der Dachrinne in einer Breite von maximal 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches. Bei Pultdächern gilt dieses Maß sowohl an der Traufseite als auch an der Hochseite. Bei geneigten Dächern sind am Ortgang Dachüberstände in einer Breite von maximal 0,50 m zulässig.

- Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) oder Erker sind bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) oder Erker darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Dachflächen vor Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind unzulässig. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser unzulässig.
- Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen zulässig. Stark glänzende Dachbausteine sind unzulässig. Begrünte Dächer, Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig. Abweichend davon sind für Dachflächen von Dachaufbauten sowie untergeordneten Bauteilen auch andere Dacheindeckungen zulässig. Dachflächen geneigter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.
- Für die Fassadenoberflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes und weiß geschlämmtes Ziegel- und Klinkermauerwerk zulässig sowie Putz in der Farbe Weiß, auch in Kombination mit Fachwerkfassaden, sowie Putz in den abgetönten Farben Gelb, Ocker, Rot bis Rotbraun.
- Für die Außenwände von Gebäuden können Fassadenmaterialien zur Gliederung der Fassade, wie z.B. Holz, Naturstein, Zinkblech u. a., in untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% der Fassadenoberflächen als Abweichung i. S. § 69 BauO NRW zugelassen werden. Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Da das Plangebiet im Zentrum der Stadt und an öffentlichen Flächen liegt, sind Werbeanlagen in ihrer Art und Ausführung im Allgemeinen Wohngebiet WA1, 2 und 3 unter Berücksichtigung der exponierten Lage der Gebäude/-fronten nur eingeschränkt zulässig. Hintergrund ist insbesondere der Bezug auf die stadträumliche Wirkung der einzelnen Gebäudeblöcke und Fassadenfronten. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Straßenrandbebauung.

Daher sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis maximal Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses in einer Größe von maximal 2,5 m² Abwicklungsfläche zulässig. Für den übrigen Teil des Plangebietes wird auf die Satzung über Werbeanlagen im Innenstadtbereich Erkelenz gem. § 89 Abs. 1 BauONRW hingewiesen, die im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz am 15.03.2019 bekannt gemacht wurde.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die „Burgstraße“ und die Straße „Im Pangel“ sowie über die „Brückstraße“ und die Straße „Johannismarkt“ erschlossen.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Das untergeordnete Straßensystem in Blockinnenbereich erfolgt über eine Stichstraße im Mischprinzip als verkehrsberuhigter Bereiche.

5.3 Fuß-/Radwege

Es werden zwei Fußwege im Plangebiet festgesetzt. Das bereits vorhandene „Hülersgässchen“ verbindet den Johannismarkt mit dem Blockinnenbereich. Ein weiterer Fußweg verbindet die Straße Im Pangel und den Blockinnenbereich mit der Brückstraße und führt im weiteren Verlauf das „Reifferscheidts-gässchen“ bis zur Ostpromenade fort. Dieser zweite Fußweg war ebenso wie der zuerst genannte bereits im Ursprungsplan festgesetzt. Jedoch war dieser durch Baumaßnahmen nicht mehr ohne weiteres zu realisieren. In der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/3 erfolgt eine Umlegung dieses Weges, so dass dieser zeitnah realisiert werden kann. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist der vordere Teil des Fußweges über die Flurstücke Nr. 56 und 673 der Flur 45 bereits realisiert.

5.4 Ruhender Verkehr

Private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß dem Bedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Minimierung des Versiegelungsgrades für den Blockinnenbereich der privaten Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zudem erfolgt eine Begrenzung der maximal zulässigen oberirdischen Stellplätze im WA 3 zugunsten einer Ausnutzung für wohnbaulich genutzte Flächen. Kellergaragen sind unzulässig. Zulässig sind Garagen in Geschossen unter der Geländeoberfläche im Sinne der Bauordnung (Tiefgaragen), wenn alle Stellplätze der Garage jeweils über Fahrgassen und eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erschlossen sind. Bei ausgedehnten Tiefgaragen (Großgaragen im Sinne der SBauVO) sind getrennte Zu- und Ausfahrten zulässig. Der ruhende Verkehr als öffentliche Stellplätze, welcher nicht auf den Erschließungsflächen des Plangebietes untergebracht ist, ist auf den Parkplätzen vor der Burg oder auf dem „Dr. Josef-Hahn-Platz“ (nördlich des Plangebietes) sowie im begrenzten Umfang entlang der Brückstraße, des Johannismarktes und der Burgstraße untergebracht.

5.5 ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Der Zentrale Omnibusbahnhof am Zehnthofweg liegt in einer Entfernung von 300-500 Metern. Eine weitere Haltestelle (Kölner Tor) liegt in einer Entfernung von ca. 200m. Der Bahnhof, mit Anbindung an die Städte Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf sowie Köln und das Ruhrgebiet liegt rund 400m entfernt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Der Blockaußenbereich des Plangebietes ist bereits heute über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Straßen „Im Pangel“, „Brückstraße“, „Johannismarkt“ und „Burgstraße“ gewährleistet.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sowie Anschlüsse an das Strom-, Gas- und Wassernetz für den Blockinnenbereich werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht und gesichert. Die Festsetzung von Flächen für die der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauBG ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

6.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation für den Blockinnenbereich erfolgt durch Netzanbieter im Rahmen der Erschließung des Plangebietes. Für die Blockrandbebauung ist die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen über die vorhandenen Leitungen bereits heute gewährleistet.

6.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist bereits heute an das städtische Abfallentsorgungssystem angeschlossen. Auch heute schon erfolgt ohne vorhandenen Wendeanlage ein Teil der Abfallentsorgung über den Blockinnenbereich. Auch die Abfallentsorgung der neuentstehenden Gebäude im Blockinnenbereich wird über diese, bereits vorhandenen öffentlichen Flächen erfolgen. Es kann in Bereichen der Innenentwicklung mit äußerst begrenzenden Flächenangebot nicht immer gewährleistet werden, dass großzügige Wendeanlagen zur Verfügung gestellt werden können. Eine Abfallentsorgung der inneren Flächen des Plangebietes muss über rückwärtiges Anfahren erfolgen was für solche innerstädtischen Flächen nicht unüblich ist.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Abwasserentsorgung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen intensiven baulichen Nutzung der Grundstücke und des hohen Anteils an versiegelter Fläche nicht möglich. Das ortsnahe Einleiten des Niederschlagswassers in ein offenes Gewässers ist aufgrund fehlender Oberflächenwasser ausgeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Eine Beschleunigung und Vergrößerung des Wasserabflusses

ist durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen gegenüber dem derzeitigen bauplanungsrechtlichen Zustand nicht zu erwarten.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Derzeit sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes bekannt, die Einhaltung der Richt- und Grenzwerte ist zu unterstellen. Ebenso sind bei gesetzeskonformen Anwendungen der Vorschriften keine Lärmprobleme durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zu erwarten. Hier sind die Richtlinien der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) innerhalb der Gebietstypen, aber auch gegenüber angrenzender Gebietstypen anzuwenden und einzuhalten. Eine Änderung des heutigen Zustandes durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

Nördlich gelegen (ca.50m Entfernung) befindet sich der „Dr.Josef-Hahn-Platz“, der 139 Stellplätze aufweist. Es handelt sich mit Ausnahme von wenigen Stellplätzen (23 Stück) um einen Parkplatz, der in erster Linie von den in Erkelenz arbeitenden und von außerhalb kommenden Menschen als Langzeitparkplatz genutzt wird. Ausnahme bilden die 23 Stellplätze, welche eine zeitlich begrenzte Parkdauer von 2 Stunden aufweisen. Es sind daher keine dauernden, kurzzeitigen Wechsel der Fahrzeuge im großen Rahmen zu beobachten, sondern es liegen Stoßzeiten morgens (zwischen 7 und 9h) und spätnachmittags (Zwischen 15 und 19h) vor, in denen der Parkplatz angefahren oder verlassen wird. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über Zu- und Abfahrten von der Nordpromenade aus. Nutzungen, die im Bereich der Innenstadt auf den Parkplatz in den Abend- und Nachtstunden angewiesen sind (Parkplätze für einen Magnetpunkt des Nachtlebens wie z.B. eine Diskothek), liegen nicht vor.

Die bewirtschafteten Parkplätze liegen in einem Bereich, der durch die Reste der Stadtmauer, welche mehrere Meter Höhe aufweist, zum Plangebiet abgeschirmt wird. Zudem liegt zwischen dem Plangebiet und Parkplatz die Bebauung zwischen Wallanlage und der Straße „Im Pangel“. Der Parkplatz ist wie eine bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche zu bewerten.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, Natur und Landschaft im Bauleitplan unter Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. 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 5 BauGB keine Ausgleichspflicht.

Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften der Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens im Bauleitplanverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ beachtet. Die Artenschutzprüfung (ASP) erfolgte in Stufe I, Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) mit überschlägiger Prognose artenschutzrechtlicher Konflikte. Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung, Artenschutzprüfung (2. Änderung Bebauungsplan Nr. I/3

„Stadtkern“, Michael Straube) bestehen vermutlich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Bereich des Plangebietes. Bei den nicht planungsrelevanten Arten (Irrgäste und verbreitete, häufige Allerweltsarten) können Bruten im Gebiet nicht ausgeschlossen werden.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Gelände des Plangebietes liegt bei ca. 95m ü. NHN. Für den Planbereich gibt der Erft-Verband im Grundwassergleichenplan 1. Grundwasserstock (Stand Oktober 2016) GwGleichen 65m NHH an. Eine Gefährdung durch hochstehendes Grund- oder Schichtwasser ist für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler II. 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 innerhalb der am 05.12.2015 außer Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIA, auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird hingewiesen.

7.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen, bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Die Inanspruchnahme von Boden wird durch Festsetzungen gemäß §§ 17 und 19 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO auf ein unvermeidbares Maß reduziert.

Der Boden wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ gegenüber des Vorläuferplanes weitgehend nicht negativ beeinflusst. Das Plangebiet umfasst bereits überplante und im Blockaußenebereich vollständig bebaute und versiegelte Flächen. Für den Blockinnenbereich setze der Vorgängerplan ebenfalls überbaubare Flächen und Verkehrsflächen fest, die sich in der gesamten Größe durch die neuen überbaubaren Flächen nicht wesentlich ändern. Zudem ist auch der Blockinnenbereich teilweise stark versiegelt. Die Festgesetzten Grundflächenzahlen werden für das MI, WA 1 und 2 gegenüber des Ursprungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ reduziert festgesetzt. Eine bestehende Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,8 soll nicht weiter

verdichtet werden und die Grundstücke mit noch weitergehenden Verdichtungen von 0,9 und 1,0 sind wenn möglich in Zukunft bis zum Höchstmaß von 0,8 zu entsiegeln. Wird die GRZ von 0,9 (oder gar 1,0) im Zusammenspiel mit Nebenanlagen erreicht, so sollte auf eine Reduzierung der GRZ auf wenigstens 0,8, durch evtl. Entsiegelungsmaßnahmen hingewirkt werden.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Hinweise auf Bodenbelastungen und Altlasten liegen nicht vor.

7.6 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wurde nicht systematisch auf Kampfmittel untersucht. Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion (s. Internetseite des KBD *Merkblatt für Baugründeingriffe*).

Weitere Informationen sind der Internetseite zu entnehmen:

http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

7.7 Erdbebengefährdung

Mit Schreiben vom 09.07.2019 reichte der Geologische Dienst NRW - Landesbetrieb folgende Stellungnahme ein:

„Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.“

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz: 2/T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen etc.

Baugrund

Im Plangebiet steht in größerer Mächtigkeit Löss/Lösslehm über Sand und Kies der Jüngeren Hauptterrasse an.“

Der geologische Dienst NRW empfiehlt die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler

Im Plangebiet sind Baudenkmäler vorhanden. Die Gebäude „Im Pangel 14, 16 und 18“ sowie „Brückstraße 12“ sind eingetragene Baudenkmäler aus dem 18. Jahrhundert. Die Planung trifft keine Festsetzungen, die negativ auf die Denkmäler oder das bauliche Umfeld der denkmalgeschützten Bauwerke einwirken könnten.

Eine Archäologische Recherche des Landschaftsverbandes Rheinland, Abt. Denkmalschutz/Denkmalrecht vom 29.09.2017 ergab, dass ausweislich der historischen Quellen vermutet wird, dass im Zentrum der Stadt, dh. im Umfeld des Plangebietes, bereits zur karolingischen Zeit eine vorstädtische Siedlung mit einer Befestigung bestanden hat. Es können Siedlungsspuren aus der Karolingerzeit und dem Mittelalter im Plangebiet vorhanden sein.

Die Urkarte von 1819 zeigt entlang der Brückstraße, Burgstraße sowie der Straße Im Pangel und dem Johannismarkt eine straßenseitige Bebauung, die z.T. bis in die Hinterhöfe hineinreicht. Trotz des nachkriegszeitlichen Wiederaufbaus werden sich Fundamente und Keller dieser Bebauung im Untergrund erhalten haben. Es ist daher zu vermuten, dass im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz vorliegt. Es sind Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erwarten.

Die Flächen des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/2 „Stadtkern“ liegen im Geltungsbereich des seit dem 03.07.1993 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ und sind überwiegend bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/3 „Stadtkern“ setzt auch für den Blockinnenbe-

reich Baugebiete (MI) und Verkehrsflächen fest. Mit der 2. Änderung ist eine Überarbeitung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes beabsichtigt, dies betrifft auch die Festsetzungen zu Baugebieten und überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich des Plangebietes.

Aufgrund der bereits überwiegend bebauten und genutzten Flächen des Plangebietes, auch des Blockinnenbereiches welcher mit baulichen Anlagen, Gartennutzung und Gehölz-/ Baumbestand intensiv genutzt wird, ist eine Sachverhaltsermittlung im Rahmen der Bauleitplanung nur mit erheblichen Eingriffen in den Bestand und seinen Nutzungen möglich.

Über diesen Sachverhalt wurde das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege bereits in Kenntnis gesetzt.

Die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes sollte daher im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen, so dass bei Durchführung von Bauvorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren über Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung archäologische Sachverhaltsermittlungen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden festgelegt werden.

Zum Schutz und Sicherung der vermuteten Bodendenkmäler wird für die unbebauten Flächen des Plangebietes folgende Auflage im bauaufsichtlichen Verfahren eingebracht:

„Das Antragsgrundstück liegt im historischen Zentrum Stadt Erkelenz. Im Umfeld des Antragsgrundstückes ist von Siedlungsspuren aus der Karolingerzeit und dem Mittelalter auszugehen. Die Urkarte von 1819 zeigt entlang der Brückstraße, Burgstraße sowie der Straße Im Pangel und dem Johannismarkt eine straßenseitige Bebauung, die z.T. bis in die Hinterhöfe hineinreicht. Trotz des nachkriegszeitlichen Wiederaufbaus werden sich Fundamente und Keller dieser Bebauung im Untergrund erhalten haben. Es ist daher zu vermuten, dass auch auf dem Baugrundstück bedeutende Bodendenkmalsubstanz vorliegt.

Auf der Basis der derzeit für das Baugrundstück verfügbaren Unterlagen, sind somit Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erwarten. Auch wenn eine formelle Eintragung im Sinne von § 3 DSchG noch nicht vorliegt, kann der Fall des § 4 DSchG vorliegen, wonach ein vorläufiger Schutz besteht.

Soweit eine Aufklärung des Sachverhaltes vor Durchführung des Vorhabens (derzeit nicht bebaute Flächen) möglich ist, sind vor Genehmigung der Maßnahme archäologische Untersuchungen erforderlich. Zur Durchführung dieser archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde (Kreis Heinsberg) im Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist ein Konzept des mit der Ausführung beauftragten archäologischen Fachfirma beizufügen. Zur Durchführung archäologischer Sachverhaltsermittlung kann der Landschaftsverband Rheinland- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- behilflich sein, Ansprechpartner ist Herr Vogt, e-mail: susanne.jenter@lvr.de“

In die Begründung und den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut oder gärtnerisch genutzt. Eine Prospektion zur systematischen Untersuchung auf Bodendenkmäler wurde daher

nicht durchgeführt. Es wird vermutet, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Es wird aus diesem Grunde eine Auflage zum Schutz der Belange des Bodenschutzes im bauaufsichtlichen Verfahren bei der Durchführung von Bauvorhaben, auf bisher unbebauten Flächen, aufgenommen.

Es wird generell ausdrücklich auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DschG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

9. Kennzeichnung von Flächen

Im Plangebiet sind Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der am 05.12.2015 außer Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIA, auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird hingewiesen.

11. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zur Satzung über Werbeanlagen im Innenstadtbereich Erkelenz, zu Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW, zu Kampfmitteln, zur Beeinflussung des Grundwassers durch den Braunkohlentagebau und zum Immissionsschutz aufgenommen.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke, Verkehrsflächen, sind zu erwerben.

12.2 Entschädigung

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

12.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist mit den bestehenden Straßen gegeben. Die Realisierung der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche des Blockinnenbereiches (4,60m breiter Stich Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und ein Teil des Fußweges) wird durch die Stadt Erkelenz erfolgen.

12.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie notwendige Anschlüsse werden im Rahmen der allgemeinen Erschließung des Plangebietes durch die zuständigen Versorgungsträger erbracht und gesichert.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. 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 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung.

13. Kosten

Der Stadt Erkelenz entstehen durch die Realisierung der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Kosten.

14. Anlagen

- Städtebaulicher Entwurf
- Bestandsaufnahme

Erkelenz, im Juli 2019