



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz - Mitte,

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

**Teil 2 :
Umweltbericht**

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

**Bebauungsplan Nr. I/13
"Im Pangel",
Erkelenz - Mitte,**

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Landschaftsplanung	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	4
2.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	4
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	5
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
4.1	Städtebauliche Konzeption	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	8
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
4.6	Verkehrsflächen	12
4.7	Baugestalterische Festsetzungen	12
5.	Verkehrerschließung	14
5.1	Äußere Erschließung	14
5.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	14
5.3	Fuß-/Radwege	14
5.4	Ruhender Verkehr	14
5.5	ÖPNV	15
6.	Ver- und Entsorgung	15
6.1	Strom, Gas, Wasser	15
6.2	Telekommunikation	15
6.3	Abfallentsorgung	15
6.4	Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	15
7.	Umweltbelange	15
7.1	Immissionsschutz	16
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	16
7.3	Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet	17
7.4	Bodenschutz	17
7.5	Bodenbelastungen/Altlasten	18
7.6	Kampfmittelfunde	18
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
8.1	Baudenkmalschutz	18
8.2	Bodendenkmalpflege	18
9.	Kennzeichnung von Flächen	19
10.	Nachrichtliche Übernahmen	19
11.	Hinweise	19
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	20
12.1	Bodenordnung	20
12.2	Entschädigung	20
12.3	Erschließung	20
12.4	Ver- und Entsorgung	20
12.5	Ausgleichsmaßnahmen	20
13.	Städtebauliche Daten	21
14.	Kosten	21
15.	Anlagen	21

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. I/13 „Im Pangel“, Erkelenz-Mitte, umfasst den Bereich zwischen den Straßen Roermonder Straße, Wallstraße, Brückstraße und Im Pangel. Er hat eine Größe von ca. 0,65 ha

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan Nr. I/1 "Erkelenzer Börde", trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen oder Aussagen.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft 01. 09. 2001) stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan räumlich abgegrenzten Siedlungsschwerpunktes (SSP).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte (Rechtskraft 28. 04. 1960). Der Bebauungsplan Nr. I „Stadtkern“ ist als qualifizierter Bebauungsplan rechtskräftig, bedarf aufgrund seiner geringen Festsetzungstiefe und in Teilen mangelnden Bestimmtheit jedoch einer ergänzenden Beurteilung n. § 34 BauGB.

Der Ursprungsplan BBP Nr. I beruht auf einem Durchführungs- und Fluchtlinienplan. Dieser wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz am 28. 04. 1960 als Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern" förmlich festgestellt. Ziel des Ursprungsplanes war es, eine Rechtsgrundlage für den bauleitplanerisch geordneten Wiederaufbau des weitgehend zerstörten Stadtkerns zu schaffen. Nachdem das Bundesbaugesetz die rechtlichen Möglichkeiten eröffnete, beschloss der Rat der Stadt Erkelenz 1963 in einem Überleitungsverfahren den vorliegenden Fluchtlinienplan als Bebauungsplan. Bis heute wurden die meisten Bereiche des Bebauungsplanes durch neuere Planungen weitgehend überlagert und außer Kraft gesetzt. Aufgrund der sich mit der Zeit wandelnden städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele, wurden ab dem Jahre 1965 bis heute insgesamt 21 Änderungsverfahren durchgeführt. Bedingt durch seine Geltungsdauer unterliegt das vorhandene Planrecht einer Prüfung. Um zukünftig eine rechtssichere und geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung daher am 28. August 2007 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern", Erkelenz-Mitte, einzuleiten.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Ab Mitte der 70er Jahre wurde für die gesamte Innenstadt eine städtebauliche Innenstadtplanung (Rahmenplanung / Bebauungsplan-Vorentwurf für den Stadtkern) erstellt. Grundlage dazu war eine umfassende Bestandsaufnahme und Stadtbildanalyse.

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

Im Zuge dieser Planung wurden für den heutigen Planbereich bereits Gedanken formuliert, wie die weitere Entwicklung der Innenstadt und damit auch des Plangebietes denkbar und vorteilhaft wäre.

Die dort genannten Ziele und Überlegungen wurden in die Vorplanungen zum Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz - Mitte, einbezogen, wie zum Beispiel die Schließung vorhandener Baulücken und die Sicherung der Straßenführung und des Straßenquerschnittes der Straße "Im Pangel".

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der Nordwestliche Bereich des Plangebietes weist derzeit eine gemischte Nutzung auf. Hier befinden sich gewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Frisör, Installateur) und Wohnnutzung in einer quantitativen und qualitativen Durchmischung.

Im Südöstlichen Teil ("Wallstraße", "Brückstraße" und "Am Pangel") herrscht eine Wohnnutzung vor, die lediglich durch das "Wachlokal" der Erkelenzer Karnevalsgesellschaft unterbrochen wird. Ansonsten finden sich nur noch ein Hausverkauf von Pelzwaren und eine psychologische Praxis im Plangebiet.

Der Bereich der "Roermonder Straße" ist als ein Mischgebiet (MI), der Bereich "Wallstraße", "Brückstraße" und "Am Pangel" als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu werten.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung und Verbesserung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion im Kernstadtbereich, die Sicherung der historischen Stadtstruktur und der Baugestaltung.

Dabei ist die Entwicklung im Planbereich so zu steuern, dass die historische Maßstäblichkeit und das etablierte Nutzungsgefüge gesichert wird. 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.

Im Bereich der "Wallstraße" und im Bereich der Straße "Im Pangel" befinden sich historische Gebäude und historische Ensembles, die in Verbindung mit der Burg die baugeschichtliche Entwicklung der Stadt Erkelenz im Straßenbild, durch die Gebäudeformen sowie durch die Maßstäblichkeit, heute noch erlebbar widerspiegeln.

Die Ziele dieser Planung sind

- eine geordneten städtebaulichen Entwicklung in Anlehnung an die historischen Vorgaben zur Erhaltung der gewachsenen Strukturen und des historischen Erbes,
- die Sicherung und Fortentwicklung der Gestaltungsqualitäten des vorhandenen Gebäudebestandes innerhalb des städtebaulichen Kontextes und
- die Sicherung der Wohnfunktion bei einer angemessenen baulichen Entwicklung.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes sieht vor, die gegebene Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des Bestandes aufzunehmen und innerhalb eines verträglichen Rahmens in das moderne Planrecht zu übernehmen.

Dabei ist beachtlich, dass keine eingetragenen Denkmäler im Planbereich selbst liegen, dieser aber mit denkmalgeschützten Bauten umgeben ist.

Daraus folgt das Erfordernis der Übernahme dieser Vorgaben von Form und Maßstab in die Planung.

Ziel der Planung ist es aber nicht, wie in historischen, komplett erhaltenen und vom Krieg verschonten Stadtkernen anderer Städte, das historische Bild explizit weiterzuführen, sondern in seinem rahmengebenden Maßstab zu übernehmen.

Das bedeutet eine Regelung der Baumasse, der Traufhöhen, der Dachformen und Dachüberstände, die Festlegung einer geschlossenen Bauweise und eine gewisse Regelung der Baumaterialien bezüglich der Fassadengestaltung und der Dachhaut. Fenster- und Türformate usw. werden nicht vorgegeben, da die erheblichen Kriegseinwirkungen der 40er Jahre und die anschließende Aufbauphase keine Homogenität in diesem Gestaltungsbereich zu Folge hatten. Hier wird von historisierenden Festsetzungen abgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird dem heutigen Bestand, unter Berücksichtigung der zu erwartenden städtebaulichen Entwicklung, angepasst festgesetzt. Dabei ist von vornherein festzustellen, dass der Nutzungsbestand ein sehr geringes Störpotential bezüglich des Immissionsschutzes aufweist.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auch beim Maß der baulichen Nutzung soll eine Sicherung der heutigen Maßstäblichkeit dadurch erreicht werden, dass das höchste und niedrigste Gebäude, die höchste und niedrigste Traufe, den Maßstab für die Umgebung vorgibt.

Der bauliche Rahmen wird damit so gehalten, dass die Raumwirkung neu entstehender Gebäude, der des heutigen Bestandes in etwa entsprechen wird.

Eine diesbezüglich wichtige Festsetzung ist ebenfalls die Hauptfirstrichtung und die Einschränkung von untergeordneten Bauteilen.

In den vorgenannten Bereichen wäre ein Abweichen von den Bestandsvorgaben für die Raumwirkung – gerade in den engen Straßen "Brückstraße" und "Im Pangel" – von entscheidender Wirkung.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

In einem Mischgebiet stehen sich die Nutzungen des Wohnens und des Gewerbes, welches das Wohnen aufgrund seines ihm eigenen Störgrades nicht wesentlich stört, gleichberechtigt gegenüber.

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

Der Bestand im Plangebiet, in dem Block "Roermonder Straße", "Im Pangel", der Flurstücksgrenze zum Flurstück 112 (Burg) und der Straße Burgwall, stellt sich als eine typische Mischgebietsnutzung dar. Es liegt eine quantitative und qualitative Durchmischung von gewerblicher Nutzung und dem Wohnen vor, wobei die Wohnnutzung ein leichtes Übergewicht aufweist und zumeist im Obergeschoss und/oder im Dachgeschoss untergebracht ist.

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

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

Begründet werden diese Festsetzungen mit der Unverträglichkeit dieser Nutzungen mit dem Planungsziel, nämlich dem Erhalt der bestehenden Situation mit einer Möglichkeit der angemessenen Erweiterung und Entwicklung.

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

Dabei wären immissionsschutzrechtliche Problemstellungen vorprogrammiert.

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

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ist „nach Möglichkeit“ ein ungestörtes Wohnen sicher zustellen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche 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 [nach DIN 18005 „Orientierungswerte für die städtebauliche Planung: WA Tag 55 dB(A), WA Nacht 45 dB(A)] und Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Bundes Immissionsschutz Verordnung (BImSchV) einzuhalten.

Die Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet zwischen den Straßen "Im Pangel", Burgparkplatz, "Wallstraße" und "Brückstraße" werden in drei Gebiete (WA 1-3) gegliedert, welche sich hauptsächlich durch die Regelungen im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um unerwünschte Störeinflüsse so gering wie möglich zu halten und die Situation eines noch ohne störende Nutzungen bestehenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht "aufzuweichen".

Zudem ist die Notwendigkeit zur Realisierung solcher Nutzungen aufgrund des vorhandenen Nutzungsgefüges nicht erkennbar.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der GRZ (Grundflächenzahl) deutlich über den Grenzwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Hier wird eine Obergrenze von 0,8, also eine Verdopplung der Maximalwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

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

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

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

Andererseits ist das Allgemeininteresse am Erhalt einer historisch gewachsenen Stadtstruktur und damit der Identität einer historisch gewachsenen Stadt ablesbar.

Konträr dagegen ist das ebenfalls allgemeine Interesse an der Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Bebauungsdichte in den Baugebieten zu sehen. § 17 Abs. 3 BauNVO dient dem Ausgleich dieser besonderen Interessen.

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

Zu den städtebaulichen Gründen, die eine Überschreitung der Höchstzahlen rechtfertigen können, gehört insbesondere die Rücksichtnahme auf einen vorhandenen (erhaltenswerten) Baubestand. Dieser städtebauliche Grund liegt im Falle der Allgemeinen Wohngebiete (WA) im Bereich "Im Pangel", "Wallstraße" und "Brückstraße" eindeutig vor.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 berücksichtigt darüber hinaus die Errichtung von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche.

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

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

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

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

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

Zwar stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz "gemischte Bauflächen" dar, aber die Allgemeinen Wohngebiete stellen sich als typische Wohngebiete am Rande einer größeren zusammenhängenden Mischgebietsnutzung dar, welche in seinen klar abgrenzbaren und kleinen Ausdehnungen nicht unbedingt in der größeren Darstellung des Flächennutzungsplanes Niederschlag finden und sich in das Gesamtkonzept problemlos einfügen.

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

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

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

- Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Grünbereich der Westpromenade, einem Grünzug, der die Lage der alten Stadtmauer und die vorgelagerten Wallanlagen der Stadt Erkelenz markiert und dem Naherholungsbereich am Ziegelweiher.
- Ebenfalls in fußläufig gut zu erreichender 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, wodurch Verkehrsabläufe, die in weiter von der Innenstadt gelegenen Wohngebieten anfallen, hier wegfallen.
- Das Wohngebiet ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Der Zentrale Omnibusbahnhof am Zehnthofweg liegt in einer Entfernung von 300 bis 500 m. Eine weitere Haltestelle mehrerer Buslinien liegt in 350 m Entfernung (Kölner Tor).

Der Bahnhof, mit Anbindung an die Städte Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf sowie Köln und das Ruhrgebiet liegt rund 400 m entfernt.

- Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bis dato gewahrt und werden durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Baudichte nicht eingeschränkt.
- Nach Aussage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz - Mitte, werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst oder vorbereitet.
- Letztendlich sind auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind in ausreichendem Maße ausgebaut und mit einer überdurchschnittlichen Zahl an Stellflächen für den ruhenden Verkehr versehen. Der ruhende Verkehr ist größtenteils auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Bei wenigen Grundstücken sind die Fahrzeuge der Eigentümer heute schon an anderen Stellen, außerhalb des Planbereiches 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 gegenüber dem heutigen Rechtsstand ausgelöst.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 wird gewählt, weil dies ein oft erreichter Maximalwert des Bestandes ist. Grundstücke mit darüber hinausgehender Überbauung 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, sofern es die Umstände zulassen.

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 evt. 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.

Die Geschossflächenzahl wird nicht ausdrücklich festgesetzt und ergibt sich aus den Regelungen des § 17 BauNVO.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie Trauf- und Firsthöhen dienen dem Erhalt der Maßstäblichkeit im Plangebiet und geben den Rahmen für die weitere Entwicklung vor.

Die Traufhöhen ermöglichen nach heutigen Bauregeln normale Geschosshöhen. Dabei orientieren sich die Minimal- und Maximalwerte der zulässigen Traufhöhen am heutigen Bestand.

Auch die maximal zulässigen Firsthöhen sind am Bestand angelehnt.

Die Traufhöhen im Bereich der Roermonder Straße sind an den Maßen des höchsten Gebäudes angepasst und ermöglichen eine Reduzierung der Traufhöhe bis auf ein Mindestmaß von 6,0 m, was eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Nach dem gleichen System sind die Höhenfestsetzungen der Bereiche WA1 und 2 getroffen.

Lediglich beim Bereich WA3 wird die bauliche Höhenentwicklung aus der Brückstraße in die Straße am Pangel hineingeführt um hier an den Bestand "Im Pangel 3a" anzuschließen.

Diese Entwicklung ist mit dem heutigen Straßenbild vereinbar, da zwischen der Ecke Brückstraße/ Im Pangel und dem Gebäude "Im Pangel 3a" nur zwei niedrigere Gebäude stehen. Diese könnten in der Zukunft aufgestockt werden und das Straßenbild dann harmonisch abrunden.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO 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 MI und WA festgesetzten Gebieten dient der Sicherung des Straßenbildes mit geschlossenen Raumkanten. Sie bewirken die Errichtung von Gebäudefronten als eine geschlossene raumbildende Bauflucht.

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.

In Bereichen, wo die Straßenrandbebauung einen historischen Kontext besitzt ("Im Pangel", "Brückstraße", und "Roermonder Straße") wird die bestehende Bauflucht über Baulinien gesichert.

Im Bereich der Wallstraße, wo heute schon eine aufgelockerte Bauflucht herrscht, wird eine Baugrenze festgesetzt.

Ebenso für die Rückseite der Bebauung der Roermonder Straße (Flurstücksgrenzen 112 und 102). Hier ist ein Festschreiben der noch entstehenden Gebäude auf eine Baulinie städtebaulich nicht erforderlich um ein harmonisches Bild zu erhalten, oder ein bestehendes Straßenbild zu schützen.

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

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragen sind innerhalb der Überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Die Überbaubaren Flächen decken den gesamten Planbereich ab, so dass diese Anlagen, die innerhalb der Baugrenzen ohnehin ebenso wie die Hauptbaukörper grundsätzlich zulässig sind, keine weiteren Regelungen bedürfen, die über das Bauordnungsrecht hinausgehen.

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

4.6 Verkehrsflächen

An Verkehrsflächen sind nur Telflächen der Straße "Im Pangel" im Bereich der Parkplatzfläche vor der Erkelenzer Burg im Plangebiets enthalten. Sie dienen heute als Andienung der Erkelenzer Burg, als Zufahrt zum vorgenannten Parkplatz und als Verkehrsfläche im Einbahnsystem zur Durchfahrt Richtung "Brückstraße" sowie zur Zufahrt zu einigen Stellplätzen südlich des Planbereiches.

Eine besondere Zweckbestimmung wird nicht festgesetzt. Die verkehrliche Steuerung obliegt der ordnungsrechtlichen Regelung.

Grundsätzlich ist hier mit einem sehr geringen Anteil an Verkehr zu rechnen, da Durchgangsverkehre beinahe nicht anfallen. Lediglich das Anfahren der Parkplätze vor der Burg und im Bereich südlich der Straße "Im Pangel" führt periodisch zu einem Ziel- und Quellverkehr, der über den Anwohnerverkehr hinausgeht.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

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

- geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-47° zulässig sind, die Festsetzung der Hauptfirstrichtung, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene, erfolgt um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachlandschaft der Straßenrandbebauung zu vermitteln,

- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3.00 m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten, aber auch den Ausbau vorhandener noch nicht genutzter Dachgeschosse zu ermöglichen,
- die Breite einzelner, sich aus der Fassade entwickelnder Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) maximal 5.00 m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten und die Fassade in einer rahmengebenden Festsetzung zu gliedern,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50 m zur Höhe des Firstpunktes sein muss bzw. dieser Abstand zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten sowie als Abstand zu den Giebelseiten einzuhalten ist, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten zu erhalten,
- der Dachüberstand auf maximal 0,30 m (incl. Regenrinne) beschränkt ist um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten. Daher ist die auch Überschreitung des Ortanges im Sinne eines Dachüberstandes unzulässig.
- aus der Fassade heraustretende untergeordnete Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) und Dachgauben auf Dächern mit Dachneigungen von unter 35° unzulässig sind. Hierdurch wird eine zu große optische Dominanz der untergeordneten Bauteile gegenüber dem Dach vermieden.
- die Dacheindeckung in Material, Form und Farbe in einem Rahmen erfolgen muss welcher ein harmonisches Gesamtbild ermöglicht.
- die Verwendung von glasierten und stark glänzenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, um ein dem Bestand angepasstes Gesamtbild zu erhalten und für Dritte unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden.
- nur abweichend davon die Verwendung von Zink- bzw. Kupferblechen als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, wenn es dem Gesamtbild entspricht.
- das zulässige Fassadenmaterial in einem Rahmen gehalten wird, der im Bestand schon heute das Straßenbild bestimmt. Damit wird ein harmonisches Fassadenbild der Straßenrandbebauung erreicht, ohne uniform zu wirken.

Festsetzungen, deren Umsetzung in erster Linie wichtig für das Straßenbild bzw. wichtig für die Gestaltung der raumbildenden Kanten zur öffentlichen Fläche ist, werden für die Blockinnenbereiche entweder nicht festgesetzt, oder mit Ausnahmen versehen.

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

Daher sind die Werbeanlagen in Umfang und Ausführung dem Architekturbild anzupassen. Ziel ist es, dass Erscheinungsbild von Werbeanlagen, die an Gebäuden innerhalb des historischen Stadtkernes angebracht werden, in ihrem Umfang und bezüglich ihrer Ausführung dem vorhandenen Architekturbild anzupassen.

Die o. a. Ziele werden umgesetzt, indem

- der Standort, die Ausführung und die Fläche von Werbeanlagen festgesetzt wird (nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, nicht höher als 1,00m über Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses, nicht mehr als 0.80m aus der Fassade hervortreten).
- der Ausschluss von mit wechselndem Licht (z. B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) oder mechanisch betriebener Anlagen (Prismen, umlaufende Werbebänder) erfolgt,
- der Ausschluss digitaler Werbeanlagen (z. B. Beamer) oder Diaprojektoren an Fassaden erfolgt,
- in Fensteröffnungen betriebene, mechanische oder digitale Werbeanlagen unzulässig sind, und
- Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen an Gebäudeflächen die sich nicht an einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite befinden ausgeschlossen werden

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die "Roermonder Straße" und die Straße "Im Pangel" sowie im Osten über Brückstraße im Einbahnverkehr und die "Wallstraße" erschlossen. Dabei fließt der Verkehr im Uhrzeigersinn von der Brückstraße, über den Johannismarkt zur Burgstraße, bzw. Roermonder Straße und von dort in die Straße "Im Pangel" oder auf die Parkplätze an der Burg oder südlich der Straße "Im Pangel" (Stichstraße). Die "Wallstraße" ist von der Brückstraße aus direkt anfahrbar. Der Abfließende Verkehr wird entweder über die Straße "Im Pangel" in die Brückstraße abgeleitet oder, sofern er von den Parkplätzen kommt, ist die Straße "Im Pangel" bis zur Roermonder Straße in beide Richtungen befahrbar.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Eine innere Erschließung der bebauten Bereiche, über die unter Punkt 5.1 genannten Straßen in der Blockinnenbereich, ist nicht vorgesehen.

5.3 Fuß-/Radwege

Fuß- und Radwege sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

5.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr welcher nicht auf den Grundstücken des Plangebietes untergebracht ist, ist auf den Parkplätzen vor der Burg oder auf dem "Dr. Josef-Hahn-Platz" (nördlich des Plangebiets) sowie südlich des Plangebietes in dem Stich Richtung Johannismarkt untergebracht. Hier stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Zusätzlich findet Anwohnerparken auch in der "Wallstraße" in begrenztem Umfang statt.

5.5 ÖPNV

Das Plangebiet ist an das bestehende Netz des ÖPNV angebunden. Die nächsten Bushaltestellen liegen am "Kölner Tor" bzw. an der Krefelder Straße. Zusätzlich besteht über den Bahnhof in ca. 400 m Entfernung Anbindung an die Regionalbahnstrecke 4 (Aachen – Mönchengladbach).

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Straßen "Im Pangel", "Wallstraße" und "Brückstraße" sowie "Roermonder Straße" bereits heute gewährleistet. Hier sind durch den Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz - Mitte, keine Änderungen in Lage und Dimensionierung zu erwarten.

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Straßen "Im Pangel", "Wallstraße" und "Brückstraße" sowie "Roermonder Straße" bereits heute durch die Versorgungsträger gewährleistet.

6.2 Telekommunikation

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

6.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist bereits heute an das städtische Abfallentsorgungssystem angeschlossen.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

In den Straßen "Roermonder Straße", "Im Pangel", "Wallstraße" und "Brückstraße" sind bereits ausreichend dimensionierte Abwasserkanäle im Mischsystem vorhanden.

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

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

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

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

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

Nördlich, außerhalb des Plangebietes ist auf dem "Dr. Josef-Hahn-Platz" ein öffentlicher Parkplatz vorhanden, der 139 Stellplätze aufweist. Es handelt sich mit Ausnahme von wenigen Stellplätzen (23) um einen Parkplatz, welcher 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 haben.

Daher sind hier keine dauernden, kurzzeitigen Wechsel der Fahrzeuge im großen Rahmen zu beobachten, sondern es liegen mehr Stoßzeiten morgens (zwischen 7 und 9 Uhr) und spätnachmittags (zwischen 15 und 19 Uhr) vor, in denen der Parkplatz entweder angefahren oder wieder verlassen wird. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über Zu- und Abfahrten von der Nordpromenade, das Plangebiet wird hiervon nicht tangiert. 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. Daraus resultiert eine überwiegend tagsüber stattfindende Nutzung.

Die bewirtschafteten Parkplätze liegen in einem Bereich, der durch Reste der Stadtmauer, welche mehrere Meter Höhe aufweist, zum Plangebiet abgeschirmt ist.

Der Parkplatz ist wie eine normale bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche zu bewerten. Die Werte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, Beiblatt 1, sind damit im Zuge der Planung als Orientierungswerte anzusetzen.

Bei der beschriebenen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche in dem dargelegten Maße (Dauerparken in den Tagstunden 6-22 Uhr), ist aber grundsätzlich nicht mit immissionsschutzrechtlichen Problemen zu rechnen.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

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

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) weisen dabei einen über dem normalen Maß liegenden Versiegelungsgrad auf. Das Mischgebiet (MI) liegt nur im Bereich eines Grundstückes (Roermonder Straße 1) mit der Ausnutzung über dem zulässigen Maß von 0,6, zuzüglich einer weiteren Versiegelung über Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 Grundflächenzahl als Kappungsgrenze gem. § 19 BauNVO.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) setzt der Bebauungsplan ein erhöhtes Maß der Grundflächenzahl von 0,8 fest, bereitet damit aber keine weitergehenden Ausnutzungen gegenüber dem heutigen Planrecht vor (siehe Punkt 4.3 Maß der baulichen Nutzung).

Daher sind ausgleichende Maßnahmen nicht erforderlich.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz - Mitte, liegt im Bereich der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler II.

Das Grundwasser liegt in Tiefen > 41 m (Grundwasserspiegel 1997 = 67 m ü.NHN) unter Gelände. Das entspricht einer Absenkung im "Oberen Grundwasserstockwerk". Dieser Abstand wird sich in den nächsten vierzig Jahren noch vergrößern, bevor nach der Auskohlung und Einstellung der Sumpfungsmaßnahmen der Grundwasserspiegel langsam wieder ansteigt. In voraussichtlich 100 Jahren hat er den natürlichen Stand wieder erreicht. Die Gebäude im Plangebiet werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

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

7.4 Bodenschutz

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

Der Boden wird durch den Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz - Mitte, nicht gegenüber dem Vorläuferplan weitergehend negativ beeinflusst. Das Plangebiet umfasst bereits überplante und versiegelte Flächen innerhalb des Stadtkerns. Für das Plangebiet besteht Planrecht, welches eine Überbauung noch nicht bebauter Flächen zulässt (beispielsweise durch Nebenanlagen).

Nach dem Vorläuferplan, dem Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern", ist eine Versiegelung des Bodens innerhalb des Planbereiches nach den Obergrenzen des § 17 BauNVO '62 zulässig. Diese sind zwar niedriger angesetzt als die heutigen Werte, allerdings ist eine Anrechnung der Nebenanlagen auf die Grundflächenzahl nicht mit einbezogen. Außerdem ist die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. I "Stadtkern" nur unter Zuhilfenahme des § 34 BauGB möglich, was an der nicht ausreichenden Festsetzungstiefe des übergeleiteten Fluchlinienplanes von 1960 liegt. Daraus ergibt sich eine tatsächlich weitergehende Versiegelung.

So weist der Bestand heute schon teilweise einen erhöhten Versiegelungsgrad in Teilbereichen auf.

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

Der Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz - Mitte, greift diesen Bestand auf und legt die Grenzen der Grundflächenzahl gemäß dem Bestand fest, was teilweise zur Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO führt, aber dennoch dem heutigen Bestand entspricht und sogar teils zu einer Einschränkung weiterer Versie-

gelung führt (Mischgebiet (MI)), da heute die Nebenanlagen gem. der nun anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1990, auf die GRZ mit anzurechnen sind. Eine nachteilige Wirkung auf den Boden aufgrund der Planung ist nicht zu erwarten.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Hinweise auf Bodenbelastungen und Altlasten liegen nicht vor.

7.6 Kampfmittelfunde

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

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

Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

8.1 Baudenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine baulichen Denkmäler vorhanden.

8.2 Bodendenkmalpflege

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

Mit Schreiben vom 22. April 2009 teilt das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit, dass im Planbereich bei Erdeingriffen mit der Aufdeckung bedeutender Zeugnisse zur Siedlungsgeschichte von Erkelenz zu rechnen ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Kennzeichnung von Flächen

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

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Weitere Informationen über bergbauliche Auswirkungen oder das Vorhandensein von bergbaulichen Anlagen im Untergrund liegen nicht vor.

10. Nachrichtliche Übernahmen

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

11. Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebergbaus.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Eine Prospektion zur systematischen Untersuchung auf Bodendenkmäler wurde nicht durchgeführt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die

Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen. Gemäß der Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133 in 53115 Bonn, vom 22.04.2009 sind für das Plangebiet die Voraussetzungen zum Eintrag als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Erkelenz erfüllt und ein Antrag auf Eintragung der Fläche als ortsfestes Bodendenkmal in Vorbereitung. Nach erfolgter Eintragung in die Denkmalliste, oder vorläufiger Unterschutzstellung, sind die Regelungen des § 9 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes keine Kampfmittel zu Tage treten, kann nicht übernommen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

12.2 Entschädigung

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

12.3 Erschließung

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

12.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Leitungen in den Straßen ausreichend ver- und entsorgt. Neuverlegungen von Ver- oder Entsorgungsleitungen sind nicht erforderlich.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

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

13. Städtebauliche Daten

Nutzung	Fläche	Prozentualer Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4 450 m ²	68,5 %
Mischgebiet (MI)	1 000 m ²	15,4 %
Verkehrsfläche	1 050 m ²	16,1 %
Summe	6 500 m ²	100,0 %

14. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Erkelenz keine Kosten

15. Anlagen

keine

Erkelenz, im September 2009