



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. II/3 "Goswinstraße/Flachsbleiche" Erkelenz-Mitte

Begründung

Teil 1

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2 :

Umweltbericht

Verfahrensstand:

Erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
in der zum Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018
(GV.NRW.2018.S.421) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Bebauungsplan Nr. II/3
"Goswinstraße/Flachsbleiche"
Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	4
	2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
	2.2 Landschaftsplanung und Naturschutz.....	4
	2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen	4
	2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen.....	4
	2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	5
3.	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung.....	6
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	7
	4.1 Städtebauliche Konzeption	7
	4.2 Art der baulichen Nutzung	9
	4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
	4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
	4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
	4.6 Baugestalterische Festsetzungen.....	14
5.	Verkehrsflächen	17
	5.1 Äußere Erschließung	17
	5.2 Innere Erschließung.....	17
	5.3 Fuß-/Radwege	17
	5.4 Ruhender Verkehr	17
	5.5 ÖPNV.....	18
6.	Ver- und Entsorgung	18
	6.1 Strom, Gas, Wasser.....	18
	6.2 Telekommunikation.....	18
	6.3 Entsorgung	18
	6.4 Abwasserwasserbeseitigung	18
	6.5 Niederschlagswasserbeseitigung	18
7.	Umweltbelange.....	18
	7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	18
	7.2 Umweltbericht.....	18
	7.3 Immissionsschutz.....	19
	7.4 Schutz von Natur und Landschaft.....	20
	7.5 Artenschutz.....	20
	7.6 Grundwassersituation/ Wasserschutzgebiet	21
	7.7 Bodenbelastungen/Altlasten	21
	7.8 Kampfmittelfunde.....	22
	7.9 Erdbebengefährdung	22
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	23
9.	Kenzeichnung von Flächen.....	23
10.	Nachrichtliche Übernahmen.....	23
11.	Hinweise	23
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung.....	25
	12.1 Bodenordnung	25
	12.2 Entschädigung.....	25
	12.3 Erschließung.....	25
	12.4 Ver- und Entsorgung.....	25
	12.5 Ausgleichsmaßnahmen	25
13.	Städtebauliche Kenndaten	25
14.	Kosten.....	26
15.	Anlagen.....	26

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/3 „Goswinstraße/Flachsbleiche“, Erkelenz-Mitte liegt im Stadtzentrum, südlich und im Nahbereich des Stadtkerns. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Aachener Straße, die Wilhelmstraße, die Graf-Reinald-Straße sowie der Straße Am Hagelkreuz.

Die in den Geltungsbereich innerhalb der Fluren 27, 28 und 47, Gemarkung Erkelenz, einbezogenen einzelnen Flurstücke, sowie der genaue Verlauf der Planbereichsgrenze sind der Planurkunde zu entnehmen. Die Planung umfasste eine Fläche von rd. 21,4 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW Stand 2017) wird die Stadt Erkelenz als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft.

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2003), Teilabschnitt Aachen, wird der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplanung und Naturschutz

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

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

2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft in 2001) bestehen für das Plangebiet Darstellungen als Wohnbauflächen (W) sowie Gemischte Bauflächen (M) und Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche und kirchlichen Zwecken dienender Einrichtungen/Öffentliche Einrichtungen, hier: Arbeitsamt).

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. II/3 „Goswinstraße/Flachsbleiche“, Erkelenz-Mitte erfolgt die Überplanung für den überwiegenden Teil der Flächen des Ursprungsplanes Nr. II „Schächer“ (Rechtskraft 1963).

Der Ursprungsplan war die Rechtsgrundlage für einen bauleitplanerisch geordneten Wiederaufbau und die Nutzbarmachung wohnbaulicher oder mischgenutzter Bauflächen südlich des Stadtkerns. Nachdem das Bundesbaugesetz die rechtlichen Möglichkeiten eröffnete, beschloss der Rat der Stadt Erkelenz in einem Überleitungsverfahren den aus 1955 datierten Durchführungsplan Nr. II „Schächer“ 1963 als qualifizierter Bebauungsplan.

Die derzeitig anzuwendende Bauleitplanung ist seit über 50 Jahre rechtsgültig. Mit seiner geringen Festsetzungstiefe entspricht die Planurkunde und Begründung dem damaligen Planungsstandard, Baugenehmigungen erfolgen unter Anwendungen der BauNVO 1962.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Die Stadt Erkelenz ist ein prosperierender Wohn-, Schul- und Verwaltungsstandort, der von den Auswirkungen des Braunkohletagebaus betroffen ist. Im Gebiet und eingebettet darin sind zentrale Einrichtungen (Krankenhaus, Agentur für Arbeit) vorhanden, in direkter Nähe sind öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Gericht, Gesundheitsamt, Polizei) und Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs (ZOB/Busbahnhof und Bahnhof) erreichbar.

Zur Sicherung, Stärkung und zukunftsorientierten stadträumlichen Entwicklung des Stadtzentrums wurden und werden unterschiedliche Fachanalysen und Gutachten beauftragt. Im Rahmen der Stadtraumverbesserung und zur Bestandsanalyse wurde ab Mitte der 70er Jahre für die gesamte Kernstadt eine vorbereitende Untersuchung (Rahmenplanung Innenstadtbereich, Stadtplanung Zimmermann, Köln im Mai 1978) mit umfassender Bestandsaufnahme und Stadtbildanalyse durchgeführt (Innenstadtplanung Teil I-III). Wesentliche Elemente der Rahmenplanung wurden bis heute umgesetzt, so die Sicherung und bauliche Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen (Krankenhaus/ Agentur für Arbeit), und als Schwerpunkt die Neuverortung des ruhenden Verkehrs (Park- und öffentliche Grünflächen entlang der Aachener und Wilhelmstraße).

Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Aachener Straße/Stadtkern) und der im Westen und Süden anschließenden Flächen mit Nahversorgungsfunktion, und grenzt es im Osten an eine bis zur Bahntrasse Düsseldorf/Aachen reichende Gemengelage. Zur Sicherung und räumlich funktionalen Gliederung des Bestandes wurde eine Fachanalyse den Einzelhandel betreffen erstellt. Dieses dient der Sicherung, Umsetzung und zukünftigen Konzeptionen des Geschäftsstandortes „Erkelenz“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Büro Junker und Kruse, Dortmund, Stand Februar 2011). Ein Teil des Planbereiches wird darüber erfasst (Aachener/Wilhelmstraße), wobei planungsrelevante Aussagen bezüglich der Bestands- und die zukünftige Nutzungsarten nicht darin nicht erfolgen.

Aufgrund der mit der Umsiedlungsthematik verbundenen Aufgabe des Krankenhauses Immerath, und zur Sicherung des überörtlichen Bedarfs, erfolgte die bauliche Erweiterung des städtischen Krankenhauses südlich der Goswinstraße (BBP Nr. II „Krankenhaus“, Erkelenz-Mitte - RK in 2005). Die Entflechtung der Verkehrsführung und der ruhende Verkehr innerhalb des Stadtkerns gehörten zum Programm der Stadterneuerung und Wohnumfeldverbesserung in den 80er Jahren. In der Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan 2005-2008 (Planungshaus Südstadt, Köln in 2008) wurden die Aachener Straße als Bundesstraße B 57, die Goswinstraße als Landstraße L19 und die Tenholter Straße als Hauptverkehrsstraßen erfasst.

Entlang der Goswinstraße und im Bereich des Kreuzungsknotenpunktes Goswinstraße L19/Aachener Straße B57/Antwerpener Straße L227 ist eine Immissionsvorbelastung gegeben. Eine Minderung der Umgebungslärmauswirkungen sollte über Lärminderungsmaßnahmen erzielt werden können. Der Rat der Stadt Erkelenz hat dazu einen Lärmaktionsplan (Lärmaktionsplan/Stufe II) beschlossen (Satzungsbeschluss 26.09.2018). Darin werden grundlegende Lösungen für die mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbundenen Konflikte aufgezeigt. Betroffen sind hier die L19 Goswinstraße und der Kreuzungsbereich der Goswinstraße/Aachener Straße/Antwerpener Straße. Zur Konfliktbewältigung wurden Lärmschutzmaßnahmen (u. a. die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 50km/h auf 30 km/h) beschlossen.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der Planbereich ist vollständig erschlossen und die Planungsziele als überwiegend realisiert anzusehen. Als Bewertungs- und Plangrundlage dient eine detaillierte blockweise Bestandsaufnahme und Fotodokumentation. Neben der Begehung vor Ort in 2016 und 2018 erfolgte der Abgleich des Nutzungsbestandes über das Einsehen einzelner Bauakten und Gutachten der angrenzenden Bebauungspläne. Die Kartierung zur Bestandsaufnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Informationsgrundlage gemäß § 2 Abs. 3 und 4 BauGB wurde zudem das Geo- und Informationssystem des Landes NRW www.naturschutzinformationen.nrw.de herangezogen, sowie Daten aus VÖ der www.lanuv.nrw.de entnommen. Zudem wurden im Rahmen des Scoping gemäß § 4 Abs 1 BauGB i. v. m. § 2 Abs. 4 BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange angefragt.

Mit der Aufstellung des Verfahrens erfolgt die Überplanung des Ursprungsplanes Nr. II „Schächer“ und darüber eines umfangreichen Areals der Innenstadt. Im Bestand überwiegt die wohnbauliche Nutzung (WA), untergeordnet sind Mischgebiete (MI), es sind infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden: das Krankenhaus und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Agentur für Arbeit und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen). Ehemalige Gebäude mit öffentlichen Nutzungen: Bau- und Liegenschaftsbetriebe (Freiheitsplatz 6) oder das Zollamt (Goswinstraße 70) unterliegen heute einer privaten Nutzung als Wohnhaus oder Bürogebäude. Die Überplanung des Ursprungsplanes erfolgt unter Ausschluss des innerhalb der Gebietsgrenzen gelegenen Bebauungsplanes Nr. II/2 „Krankenhaus“ Erkelenz-Mitte (RK 22.04.2005).

Die Ursprungsplanung diente dem notwendigen Bedarf an Wohnbauten und einer an die Wohnnutzung angebotenen gewerblichen Nutzung (siehe Block C). Im Ursprungsplan Nr. II „Schächer“ sind einheitlich 12,00 m tiefe Baufenster mit einer Wohnnutzung und/oder einer gemischten Nutzung in einer bis zu zweigeschossigen, offenen und geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Zudem waren die Überplanung bisher unbebauter Bereiche und eine Erweiterung der überbaubaren Flächen bis hin zu der im Süden als Abrundung und Übergang zum damaligen Außenbereich dienenden Grünzone „Grossgrün“ vorgesehen. Davon abweichend erfolgte die Umsetzung der Ursprungsplanung mit erkennbaren Abweichungen der festgesetzten Vorgaben in der Art der Nutzung, der Baufenster und der Erschließung:

- Zum Zwecke der inneren Erschließung wurden zwei ca. 6,50m breite von der Goswinstraße (Block A) und der Tenholter Straße (Block I) ausgehende Erschließungsstiche als innere Erschließung vorgesehen. Realisiert wurde lediglich die innere Erschließung Peter-Wilmar-Weg (Block I).
- Der südlich der heutigen Graf-Reinald-Straße (Block G) vorgesehene Schulkomplex wurde nicht realisiert. Der innere Blockbereich wurde privat erschlossen (Flandern- und Brabantstraße) und darüber zweigeschossige Wohnsiedlungsbauten und ein viergeschossiger Solitärbau errichtet (Block F). Nördlich der Straße Am Hagelkreuz/Kreuzungsbereich Aachener Straße erfolgte über eine innere Erschließung die private Realisierung eines zweireihigen Siedlungsbaukomplexes (historisch: Flur 28, Flurstück 22, Block H).
- Die innerhalb (Block A) über die ehemalige Gartenstraße (heute Goswinstraße) vorgesehene innere Erschließung erfolgte nicht, an der Goswinstraße erfolgte eine teilweise Überbauung der Erschließung (heute Flur 47, Flurstücke 189/194), und die rückwärtige Bebauung des Grundstückes Kommernder Weg (Kirche, heute Am Schneller 8) außerhalb des Baufensters.
- Für den südlichen Grundstücksbereich des Krankenhauses (historisch: Flur 27, Flurstück 395) war keine weitere Bebauung vorgesehen, abweichend davon erfolgte eine Bebauung der hinteren Grundstücksfläche (heute Graf-Reinald-Straße / Block J). Zudem wurde die vorgesehene Wohnbebauung nördlich der Goswinstraße (Block C) durch einen Erweiterungsbau der Krankenhauses (hier: Schwesternwohnheim) ersetzt,
- Die nördlich der Goswinstraße 58a-64 (Block H) erfolgte Bebauung wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb der Baufenster umgesetzt.

Aufgrund der angrenzenden Nichtwohnnutzungen sind betriebstypische Einwirkungen auf das Siedlungsgebiet vorhanden. Westlich der Aachener Straße besteht das „Sondergebiet Erkelenz-West“ als ein räumlicher Schwerpunkt als Bereich mit großflächigem Einzelhandel (GE und SO- großflächiger Einzelhandel) erschlossen, östlich der Graf-Reinald-Straße und dem Freiheitsplatz grenzen unterschiedliche gewerbliche Nutzungen die bis an die Gleistrassen der DB herangehen.

Verkehrlich ist das Plangebiet durch Haupt-, Anlieger und Sammelstraßen erschlossen. Die das Plangebiet durchquerende Goswinstraße (L19) und die im Westen verlaufende Aachener Straße (B57) sind übergeordnete Straßen und Hauptverkehrsachsen mit einem hohen Verkehrsaufkommen.

Im Plangebiet besteht zwischen Wilhelm- und Tenholter Straße ein Kinderspielplatz mit umfangreichem Altbaumbestand. Innerhalb der im Kreuzungsbereich „Aachener Straße/Antwerpener Straße/Goswinstraße“ gelegenen öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 486 und 493) ist auf 535 m² ein Baumbestand mit 4 Ross-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und 10 Linden (*Tilia*) vorhanden. Die Haupteerschließungsachsen Aachener Straße/Goswinstraße/Am Schneller/Wilhelmstraße sind mit unterschiedlichen Laubbäumen (*Acer/Ahorn*, *Carpinus/Hainbuche*, *Tilia/Linde*, *Sorbus/Mehlbeere*) eingefasst. Der die Wilhelmstraße säumende Laubbaumbestand (*Platanus acerifolia*) ist vital und stadtraumprägend. Die Straßenbegrünung erzeugt, in Verbindung mit dem Anteil begrünter privater Vorgarten- und Freiflächen, eine Auflockerung und erkennbare städtebauliche Qualität für die Wohnquartiere des Stadtkerns. Eine Baumschutzsatzung besteht nicht, sodass der Schutz und die Pflege des privaten Altbaumbestandes den Eigentümern unterliegen. Der Erhalt, die Pflege und Sicherung des Baumbestandes der öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen wird über die Stadt Erkelenz sichergestellt.

Innerhalb seines Geltungsbereiches verlieren die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. II „Schächer/Südteil“ mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. II / 3 „Goswinstraße/Flachsbleiche“, Erkelenz-Mitte ihre Wirksamkeit.

3. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Zielrichtung des Bebauungsplanes Nr. II/3 „Goswinstraße/Flachsbleiche“, Erkelenz-Mitte ist die Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung, u. a. durch eine dem Bestand angepasste bauliche Weiterentwicklung der Bebauung.

Der Ursprungsplan verfügt über eine zu geringe Regelungsdichte und ist heute nicht mehr geeignet, die modernen städtebaulichen Ziele und eine auf die heutigen Bedürfnisse zugeschnittene Entwicklung zu steuern.

Dem Alter des Ursprungsplanes gemäß ist die BauNVO von 1962 für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. II anzuwenden, was eine andere Handhabung von Baugesuchen gegenüber neueren Planungen, wie zum Beispiel bei der Anrechenbarkeit von Nebenanlagen und Garagen auf die GRZ, nach sich zieht. Darüber hinaus sind aus heutiger Sicht unerwünschte Entwicklungen aus dem Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes Nr. II "Schächer" umsetzbar. Da es sich um einen 1963 übergeleiteten Bebauungsplan mit einer deutlich geringeren Regelungsdichte und Rechtsgrundlage handelt, ist die Auslegung und Anwendbarkeit undifferenziert. So werden beispielsweise keine Unterschiede zwischen reiner und allgemeiner Wohnnutzung gemacht. Das hat zur Folge, dass die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO 1962 Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da keine Aussage hierzu getroffen wurde. Die städtebauliche Umsetzbarkeit der Planurkunde entspricht nicht heutigen Planungsstandards, und ist insbesondere unter Anwendung der LBO NRW 2019 nicht sinnvoll. Zudem haben sich wesentliche Nutzungsstrukturen in Teilbereichen des Ursprungsplanes derart verändert, dass die festgesetzte Gebietstypik nicht mehr dem Bestand entspricht.

Damit liegt ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vor. Es ist vorgesehen den Ursprungsplan Nr. II „Schächer“ für den größten Teil seines Plangebietes durch den BBP Nr. II/3 "Goswinstraße/Flachsbleiche", Erkelenz-Mitte abzulösen.

Die zukünftige Planung orientiert sich am heutigen baulichen Bestand und den vorhandenen Nutzungen. Als Basis dient eine umfangreiche Bestandaufnahme nach Begehungen (s. Kartierungen/Anlage), und die Auswertung von vorhandenen Bauakten.

Mit der vorliegenden Planung sollen zukünftig die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Stärkung der Wohnfunktion der südlichen Innenstadt,
- eine angemessene und behutsame Nachverdichtung im Bestand,
- die Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Einrichtungen für den Gemeinbedarf (kirchliche Einrichtungen), der öffentlichen Verwaltung (Agentur für Arbeit) und des Gesundheitswesens (Einrichtungen der gesundheitlichen Versorgung),
- die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten,
- und den Erhalt der differenzierbaren Gebietstypik (WA 1, 2, 4, 5, 6, 7b und MI 1-2).

Dabei wird auf aktuelle die sich in den angrenzenden Bauleitplanungen bereits bewährte Festsetzungen zurückgegriffen, soweit sie den Zielvorgaben für die städtebauliche Entwicklung im Planbereich entsprechen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Diese Bauleitplanung dient der Anpassung des Planrechts an die heutigen Entwicklungsziele der Stadtplanung. Bis heute unterliegen die unterschiedlichen Baugebiete einer typisch innerstädtischen Entwicklungsdynamik, Gebäude wurden abgerissen, überplant, erneuert, erweitert und ergänzt.

Durch den Bedarf an innerstädtischem Wohnraum und dem sich vollziehenden Generationen-, und/oder Eigentümerwechsel besteht eine anhaltend bauliche Dynamik. Neben den oben erwähnten Veränderungen z.B. durch Sanierungsmaßnahmen realisiert sich immer häufiger auch der Abriss der alten Bausubstanz mit einer Neubebauung des Grundstücks. Dies ist überwiegend mit einer verdichteten Grundstücks-, und/oder Gebäudenutzung verbunden. Dem wird hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum zugestimmt, wobei einer Nachverdichtung im Bestand nur unter Achtung der Belange des Klima- und Naturschutzes und unter Abwägung der Lebens- und Wohnqualität positiv zustimmt wurde. Im Rahmen der eingereichten Bauanträge, Voranfragen und der Kenntnis über die nach heutigem Stand der Technik bereits realisierte Baumaßnahmen und im Hinblick der in 2019 erfolgten Anpassung der BauO NRW, ist die Wahrung dieser Belange und der bevorzugten Bauweisen durch die Regelungen des Ursprungsplanes auf Grundlage der BauNVO 1962 nur unzureichend mit den Zielen einer zukunftgerechten Stadtgestaltung handelbar. Konflikte zwischen den Umweltbelangen, der Wohnqualität und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung sind bereits erkennbar. Diesbezüglich werden die Anwendbarkeit und die Präzision der Festsetzungen des Ursprungsplanes als nicht ausreichend bewertet. Mit dem Bebauungsplan Nr. II/3 „Goswinstraße/Flachsbleiche“ erfolgt eine Überarbeitung des vorhandenen Plankonzeptes.

Bereiche, die sich dem Bebauungsplanes Nr. II "Schächer" entsprechend entwickelt haben werden gesichert und in das aktuelle Planrecht überführt. Bereiche die sich völlig konträr zum Bebauungsplan Nr. II "Schächer" entwickelt haben, übernehmen in der Plankonzeption den realisierten Gebäudebestand.

Baurechte die bis heute ungenutzt blieben, und nach heutigen Rechtsmaßgaben nicht realisierbar wären, werden bezüglich der heute angewandten Nutzung entsprechend gesichert. Soweit die bestehende Gebietscharakteristik und die städtebaulichen Ziele mit den heutigen städtebaulichen Zielen konform gehen, und wenn keine Konflikte zu erwarten sind, werden die Zielvorgaben aus der Ursprungsplanung übernommen. In diesem Falle werden nur erforderliche Anpassungen an das moderne Festsetzungsgefüge oder an den veränderten baulichen Bestand in die Planung eingearbeitet (Baufenster/Maß der Nutzung/Erschließung).

Um die Besonderheiten innerhalb der ermittelten divergenten Gebietstypiken über Festsetzungen zu erfassen, wird das Plangebiet in unterschiedliche Baugebiete (Bereiche A-J) gegliedert. Darüber ist es möglich auf besondere Ensemble und charakteristische Eigenarten in Teilbereichen einzugehen, sodass deren Besonderheiten gesichert und weitergeführt werden können. Ein Beispiel ist die homogene Bebauung entlang der nordwestlichen Wilhelmstraße (WA 1, HNrn. 5-18), als eine Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise mit einer aus dem Ensemble heraus wirkenden einheitlichen First- und Traufhöhe und Zwerchgiebelgestaltung. Dieser stadtbildprägende Aspekt soll durch die Festsetzung einer Baulinie, der geschlossenen Bauweise, den Höhenfestsetzungen und bauordnenden Festsetzungen als eine Einheit gesichert werden. In Bezug auf die Stadthistorie und Bauausführung trifft dies auch für den westlichen Abschnitt der Goswinstraße (WA 4, HNrn. 1-53) zu.

Zusätzlich werden die Ausnahmen gemäß der §§ 4 und 6 Abs. 3 BauNVO geregelt und teilweise allgemein zulässige Nutzungen über § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zugelassen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten). Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Störwirkung, des Flächenverbrauchs oder der Entstehung von Ziel- und Quellverkehren mit den Zielen der Planung nicht vereinbar, hier geben die Festsetzungen der Stärkung der Wohnnutzung im direkten Umfeld des Stadtkerns den Vorrang.

Die einzelne Ausgestaltung der unterschiedlichen Gebiete ist Bestandteil der Planurkunde. Die dort getroffenen Festsetzungen nehmen wie bereits beschrieben die Bausubstanz und Nutzungen als Grundlage, die entsprechenden Kartierungen zur Bestandsaufnahme erfasst werden. Darauf basieren die Grundlagen zu Art und Maß der Nutzung.

Der Ursprungsplan setzt entlang der Aachener Straße, zwischen den Straßen Am Flachsfeld und der Goswinstraße (s. Bestandskartierung) eine „Gemischte Nutzung“ fest, dies entspricht der heutigen Bezeichnung „Mischgebiete (MI)“. Bei einem Mischgebiet ist von einer quantitativen Mischung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung von 50 zu 50% oder mindestens 40 zu 60 % auszugehen. Sinkt eine der beiden Nutzungen unter den Wert von 40 %, so ist spätestens zu prüfen, ob die Gebietstypik eines Mischgebietes noch gewahrt wird, oder die Typik in Richtung Wohngebiet, bzw. Gewerbegebiet strebt. Im vorliegenden Falle ist die quantitative Durchmischung eindeutig zu Gunsten des Wohnens verschoben. Eine Mischgebietenutzung im Sinne der BauNVO 1990 liegt in dem Bereich Aachener Straße 92-122 nicht mehr vor.

Zusätzlich sind die gewerblich genutzten Gebäude – was ihre Lage betrifft – in Maß und Standort abweichend zu den Festsetzungen des Ursprungsplanes entstanden, so dass hier ein deutlicher Handlungs- und Korrekturbedarf besteht. Darüber hinaus ist eine Entwicklung nochmals zurück in Richtung eines Mischgebietes (MI) für die nähere Zukunft nicht anzunehmen.

Die vorliegende Bauleitplanung ändert den ursprünglichen Gebietstyp in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 3a/b) und sichert das heute noch bestehende, aber bereits mit Umsiedlungsabsichten befasste Umzugsunternehmen, über die Regelungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Dieser Betrieb ist ein Fremdkörper in dem Allgemeinen Wohngebiet, kann aber ohne immissionsschutzrechtliche Konflikte auszulösen, oder die Situation zu verschlechtern, weiter bestehen bleiben und sich im Rahmen der jetzigen Betriebssicherung geringfügig erweitern.

Häufig stehen in den hinteren Grundstücksbereichen ausreichende Flächen zur Verfügung, die sich aber allzu oft im Ruhebereich anderer Grundstücke befinden und deren Stellplatz- oder Garagenhofnutzung die Wohnruhe stören würde. Zudem würde die Anordnung von Stellplätzen zu umfangreichen Versiegelungsmaßnahmen in den meist gärtnerisch gestalteten "Gartenzone" der Blockinnenbereiche führen.

Im gesamten Plangebiet besteht ein hoher Anteil zusammenhängender, noch unversiegelter Frei- und Gartenflächen (s. Bestandskartierung), die insbesondere in den Blockinnenbereichen neben der Erholungsfunktion im dichtbesiedelten Stadtzentrum positiv auf das Kleinklima wirken. Diese „Gartenzonen“ sollen auch weiterhin als Freiflächen nutzbar bleiben und gesichert werden.

Im Rahmen der derzeitigen Nutzungsmischung (EFA/MEFA) ist es möglich den zukünftige Stellplatzbedarf innerhalb der überbaubaren und dazu vorgesehenen Flächen innerhalb der Baufenster zu bewältigt. Unter Einbezug der, den Bestand fassenden sonstigen Flächen die dem ruhenden Verkehr dienen, lässt der Planentwurf Tiefgaragen allgemein auch außerhalb der Baufenster zu. Darüber kann der Stellplatzbedarf auch bei einer zukünftig nachverdichteten Nutzung (EFA in MEFA) umgesetzt werden. Über die Pflanzanordnung bei Umsetzung soll der Grüncharakter der Blockinnenbereiche erhalten bleiben, und die Emissionsbelastung minimiert werden. Unbeschadet der rückwärtigen Grundstücksnutzung sind Stellplätze des mit WA 3b festgesetzten Bereichs in Verbindung mit einbindenden Eingrünungsmaßnahmen des Vorgartens zulässig.

Ein umfangreicher vitaler Straßenbaumbestand, teils mit Alleencharakter (Wilhelmstraße, Am Schneller, Graf-Reinald- Str.), ist Bestandteil der innerstädtischen Begrünung. Der zentral gelegene Kinderspielplatz (Ecke Wilhelmstraße/Tenholter Straße), und eine Freifläche mit Straßenbegleitgrün (Kreuzungsbereich Aachener Straße/Goswinstraße/Antwerpener Straße) bleiben als öffentliche Grünflächen erhalten. Dies wird in der Planurkunde festgesetzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA 1-7)

Im Planbereich werden mehrere Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, die sich, bedingt durch den unterschiedlichen Bestand, in einzelnen Festsetzungen voneinander unterscheiden. Ziel ist es, Besonderheiten in Bauform, Stellung und Gestaltung von Gebäuden und Ensembles aufnehmen und schützen zu können. Im Plangebiet gibt es Bereiche, die aufgrund der Zeit aus der sie stammen ablesbare Eigenheiten aufweisen, welche nicht gänzlich verloren gehen sollen. Somit wird das Festsetzungsgefüge so aufgebaut, dass bestimmte Aspekte durch neue Gebäude aufgenommen werden. Das kann die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sein, oder eine Baulinie, eine Eingrenzung zulässiger Dachformen und Dachneigungen etc.

Die einzelnen Festsetzungen sind in der Festsetzungstabelle auf der Planurkunde schnell vergleichbar. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten liegen dabei nicht im Bereich der Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind nur wohnverträgliche Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dazu gehören Läden, sofern sie der Versorgung des Wohngebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Für freiberufliche Nutzungen gemäß § 13 BauNVO ist eine Raumnutzung unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben zulässig. Handwerksbetriebe, zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (WA) sind gebietsverträglich zu betreiben, entsprechende Orientierungs- (nach DIN 18005 „Orientierungswerte für die städtebauliche Planung: WA Tag 55 dB(A), WA Nacht 45 dB(A) und Richtwerte der TA Lärm i. V. m. der entsprechenden Bundes Immissionsschutz Verordnung (BImSchV) sind einzuhalten.

Dies gewährleistet eine Gesamtnutzung, die dem Wohnen dient und dessen Bedürfnisse schützt.

Mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. II "Schächer" erfolgt in erster Linie die Überleitung des Ursprungsplanes in aktuelles Recht. Die Wohngebiete des Ursprungsplanes stellen die Basis der Rechtsplanung dar.

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte hat sich die quantitative Nutzung dieses ehemaligen Mischgebietes derart in Richtung Wohnnutzung verschoben. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) entspräche nicht dem heutigen Bestand, auch ist auf absehbare Zeit nicht mit einer erneuten Umkehr der Entwicklung zu rechnen, sodass die Planung dem Rechnung trägt. Dabei wird das im Kreuzungsbereich „Aachener Straße/Antwerpener Straße“ fünf Grundstücke umfassende Areal, das derzeit im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche(M) dargestellt ist, der tatsächlichen Entwicklung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA 3a)“ entsprochen. Der letzte vorhandene Gewerbebetrieb (ein Umzugsunternehmen) wird mit einer Fremdkörperregelung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert.

Dieses Unternehmen strebt seit längerem danach, den Standort zu wechseln, da der heutige für dieses Gewerbe als nicht optimal gesehen wird.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind bereits in anderen Bereichen der Innenstadt realisiert worden, und aufgrund fehlender Standortbedingungen und ihres Flächenverbrauchs, und den nutzungsbedingten Immissionen sowie ihren Auswirkungen auf die Wohnnutzung, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tiefgaragen werden gem. § 16 Abs. 5 i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen um den erforderlichen Stellplatzbedarf auf den Grundstücken zu gewährleisten, ohne in die Ruhebereiche der teilweise recht tiefen Grundstücke einzugreifen.

Mischgebiete (MI 1-2)

Mischgebiete gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäftsnutzungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung eines Mischgebietes verlangt nicht, dass die Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen vertreten sein müssen.

Ein solches gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO benanntes Mischgebiet liegt an der Aachener Straße HNrn.62-90 bis zum Abzweig Wilhelmsstraße 1-3 vor. In diesem Bereich ist eine quantitative Nutzungsdurchmischung aus Wohn-, und Geschäftsgebäuden vorhanden. Die in MI 1-2 gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO getroffene Festsetzung als „Mischgebiete MI 1-2“ entspricht dem vorhandenen Nutzungsmix des Wohnens und der gewerblichen Nutzung. Die näheren Bestimmungen der zulässigen Nutzungen dienen dem Erhalt der vorhandenen Mischstruktur. Neben mit Schank- und Speisewirtschaften sind sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen, und eine Wohnnutzung überwiegend in den oberen Etagen vorhanden.

Zur Wahrung der derzeitigen Standortqualität soll der Tendenz einer Standortschwächung, z. B. durch eine Subsumierung von ähnlichen den Vergnügungsstätten zuzuordnenden gewerblichen Nutzungen nach Leerstand entgegengewirkt werden. Daher sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (siehe unter Pkt. I Nr. 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig, sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, und deren Zulässigkeit auf bestimmte Bereiche im Stadtgebiet dient dazu eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung zu vermeiden. Deren darüber im sonstigen Stadtgebiet gegebenen Zulässigkeit berücksichtigt dabei das am 01.Dezember 2012 (GV.NRW.S.524) in Kraft getretene Gesetz zur Ausführung des Glücksspielvertrages (AG GlüStV NRW vom 13.11.2012).

Zur Vermeidung von Belästigungen oder Störungen der Wohnnutzung sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehygieneartikeln (Sexshops) dienen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen (u. a. Verkehrsaufkommen, Flächeninanspruchnahme) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein in MI 1-2 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderen Standorten in der Innenstadt bereits vorhanden bzw. weiterhin möglich. Im Hinblick auf das beschränkte Flächenangebot sind Tiefgaragen gemäß § 16 Abs. 5 i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den notwendigen Stellplatzbedarf zukünftiger Planungen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Sonstige Sondergebiete (SO KH 1-2)

Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich wesentlich von den allgemein üblichen Gebietstypen. Die Art der Nutzung ist gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO in ihrer Zweckbestimmung eindeutig festzusetzen. Mit dem Betrieb der im Planungsgebiet gelegenen Krankenhaus- und Versorgungsflächen (Bebauungsplan Nr. II „Krankenhaus“, Rechtskraft 2010) sind verwaltungs- und Notfalleinrichtungen verbunden, die räumlich den dem städtischen Krankenhaus zugehörigen Gebäuden der Goswinstraße 28, 30; und Tenholter Straße 43 zuzuordnen sind. Inwiefern die gesundheitliche Versorgung fortschreiten wird, und welche räumlichen Einrichtungen bzw. bauliche Erweiterungsbauten dazu der notwendigen Versorgung der Bevölkerung dienen ist derzeit nicht absehbar. Deren Versorgung und Sicherung als übergeordnetes Ziel wird entsprochen.

Um die Infrastruktureinrichtungen den größtmöglichen Entwicklungsspielraum zu gewährleisten, mit deren Betriebsführung und notwendige bauliche Erweiterungen, erfolgt für das Areal (Flurstück 870/874) im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO-KH 1-2).

Die Nutzungsfestsetzung umfasst zudem gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen, sowie gemäß § 13 BauNVO die Zulässigkeit von mit der medizinischen Versorgung verknüpfte heilkundliche Berufe und/oder Therapieeinrichtungen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Standortvorgabe von Nutzungsarten öffentlicher Infrastruktureinrichtungen erfolgt über die Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BaGB. Im Plangebiet sind die Standorte der „Agentur für Arbeit“ (Tenholter Straße 42) und der „Freikirchliche Bund der Gemeinde Gottes e.V.“ (Am Schneller 8-10) dargestellt, für die „Agentur für Arbeit“ besteht über die Festsetzungen des Ursprungsplanes bereits Plansicherheit. Beide Nutzungen werden zukünftig separiert in eigenständigen Nutzungsarten innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ festsetzt und gesichert.

In ihrer Betriebsführung haben die Einrichtungen den angrenzenden schutzbedürftigeren Gebietstyp des allgemeinen Wohngebietes (WA 3a) zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden keine Baugrenzen festgesetzt, so dass die Masse der baulichen Anlagen über die GRZ, die GFZ und die maximal zulässige Geschosshöhe reglementiert werden. Somit wird eine größtmögliche Flexibilität der Entwicklung gewährleistet. Bisher erfolgt der jeweilige Betrieb der Einrichtungen zudem konfliktfrei. Immissionsschutzrechtliche Problemstellungen sind nicht bekannt und grundsätzlich bei bestimmungsgemäßem Betrieb durch die Nutzungen gegenüber den umliegenden Wohngebieten nicht zu erwarten.

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 (Trauf- und Firsthöhen) bestimmt.

Die Überplanung des Ursprungsplanes übernimmt die baulichen Strukturen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/3 „Goswinstraße/ Flachsbleiche“, Erkelenz-Mitte werden daher stark vom Bestand bestimmt. Es werden acht verschiedene Allgemeine Wohngebiete (WA 1- 7a/b) festgesetzt, die sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht unterscheiden. Unterschiede ergeben sich im Maß der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung (Dachflächen).

Die differenzierten Festsetzungen gehen auf die unterschiedlichen Bestände, auf erhaltene bisher weitestgehend unveränderte Ensembles oder bauliche Strukturen ein, die in ihrer Gestaltung städtebaulich prägend und als so wertig beurteilt werden, dass sie erhalten und fortgeführt werden sollen. So haben die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen zwischen WA1 und WA4 in einer geschlossenen Bauweise (g) ein städtebaulich notwendiges Erfordernis. Im Falle des WA1 erfolgt abweichend von den sonstigen Allgemeinen Wohngebieten eine geschlossene Bauweise (g) mit höheren Trauf- Firsthöhen, und in WA 4 erfolgt eine geschlossene Bauweise (g) mit niedrigeren Trauf-Firsthöhen. Die den jeweiligen Straßenzug prägenden Gebäude zeigen eine ältere, gewachsene Situation und sollen durch angepasste Festsetzungen als jeweils eine „zusammenhängende stadt-bildprägende Einheit“ in ihrem Erscheinungsbild gesichert werden. Im Gebiet WA 1 liegt die Besonderheit in der individuellen Fassadengestaltung des jeweiligen Gebäudes, welches sich aufgrund der einheitlichen Baugestaltung, und der First- und Traufhöhen im Zusammenhang jedoch einheitlich und miteinander verbunden darstellt. Das Gebiet WA4 besteht in einer homogen gewachsene Struktur, welches durch die Baugenossenschaft für einen alteingesessenen Erkelenzer Betrieb Ende der 20er Jahre hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum für Werksarbeiter in Einfachbauweise erbaut wurde. Aufgrund der Typologie als Arbeiterunterkünfte haben diese Gebäude eine etwas niedrigere Traufhöhe, so dass Um-, An- und Neubauten diese Vorgaben aufnehmen sollten, um sich in das bauliche Gefüge einzupassen. Bauliche Veränderungen der Ensemble, die z. B. über erforderliche Sanierungsmaßnahmen hinausgingen, würden negativ in die geschlossene Ensemblewirkung. Eine umfangreichere Spanne von möglichen Trauf- und Firsthöhen, welche beide Bereiche abdecken würden und eine unbeschränkte Bauweise zu einer störenden Veränderung im Ensemble und Straßenbild führen.

Die Bebauung (WA2) ist prägend für das Quartier. Die im Verlauf der Wilhelmstraße 21-71 vorhandene Bebauung wird durch ihre Architektursprache mit einer quadratische Kubatur und Zeltdachformen geprägt. Die Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Form weitgehend erhalten. Mit den großzügig unverbauten Vorgartenanlagen wird ein stimmiges Gesamtbild erzeugt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite setzt sich dieses Bild fort, welches über die Platanenallee harmonisch zusammengefügt wird.

In den über die Allgemeinen Wohngebiete WA 3a/b getroffenen Festsetzungen wird der für den Erkelenzer Stadtkern überwiegenden Querschnitt architektonisch frei umgesetzter Bauformen erfasst. Die Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigungen und Dachformen entsprechen in WA 3 dem, was in der Majorität vorherrscht. Anders als in den vorgenannten, zeigt sich dort eine erkennbare Streuung der Baukörperdimensionierung, Bauformen, Traufhöhen und der Materialwahl. Insgesamt bewegen sich die Festsetzungen in einer der für den jeweiligen Straßenabschnitt üblichen Bauform, in einem den heutigen Baustandards entsprechenden „frei“ anwendbaren Rahmen.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 decken Bereiche ab, in denen sich der mit dem Wohnraumbedarf der 50er Jahre verbundenen Geschosswohnungsbau etabliert hat. Angepasst an heutige Wohnstandards, soll in den mit WA 5 festgesetzten Gebieten über den Dachgeschossausbau oder die Aufstockung der Gebäude um ein Vollgeschoss, auf dann drei Vollgeschosse, die Möglichkeit einer behutsamen Verdichtung angeboten werden. Die bestehenden Bauten weisen recht hohe Erdgeschossfußböden auf, wie es in den 60er und 70er Jahren oft gemacht wurde um die Kellerräume gut belüften und belichten zu können. Um auch diese Gebäude aufstocken zu können, wird die Traufhöhe der Allgemeinen Wohngebiete WA 5 auf 8,50m festgesetzt, bei einer Firsthöhe von 13,50m. Eine weitere Erhöhung der Traufhöhen soll nicht festgesetzt werden, da sonst die Unterschiede in den Höhen der Gebäude für den Fall, dass nur einige Eigentümer aufstocken wollen, zu gravierend werden. Der Solitärbau der Graf-Reinald-Straße 65 a/b ist innerhalb der umgebenden Bausubstanz eine Ausnahme. Die vorliegende Festsetzung soll ein vertretbares Mittelmaß darstellen. In dem mit WA 6 festgesetzten Gebiet wird der vorhandene Bestand gesichert. Eine weitere Erhöhung der Bausubstanz ist aufgrund des Umfeldes mit ausschließlich geringerer Höhe, städtebaulich nicht sinnvoll.

Die mit WA 7a/b bezeichneten Bereiche sind von großzügigen Wohngebäuden auf für die Innenstadt komfortablen Grundstückszuschnitten- und Größen in offener Bauweise (o) geprägt. Ab den 60er Jahren erfolgten hier die Bauausführungen jeweils individuell in Maß (Ein- und Zweigeschossigkeit), und in der Gebäude- und Dachgestaltung. "Restflächen" wurden bis hinein in die 80er Jahre mit deutlichen Abweichung außerhalb des Baufensters errichtet (Goswinstraße 58a-68), sie werden als Solitärbauten betrachtet. Die villenartigen Gebäude spiegeln in ihrer die Bauweise die Architektursprache ihrer Zeit wider. Neben eineinhalbgeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern (Peter-Wilmar-Straße) und ein- bis zweigeschossigen Flachdachbungalows (Graf-Reinald-Straße 58) überwiegt eine zweigeschossige Bauweise. Bei Neubau oder Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen wurde bisher nicht regulierend baugestaltend eingegriffen, entsprechend breitgefächert sind die Bauausführung und Dachformen. Partiiell erfolgte abweichend ein Versatz der Gebäude und darüber eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Goswinstraße 58a-68).

Es ist ein umfangreicher Anteil privater begrünter Freiflächen vorhanden, die mit der Abweichung der Bebaubarkeit außerhalb der Baugrenzen verbundene Verortung von Garagen und Stellplätzen und die Versiegelung von Vorgärten bilden die Ausnahme. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand, und fassen diese in großzügig bemessenen Baufenstern (20m).

Im Hinblick auf die insgesamt vielfältigen Bauausführungen im Plangebiet erfolgen Festsetzungen zur Bauausführung in einem entsprechend offenen Rahmen. Um zudem Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, ist die Überschreitung der hinteren Baugrenzen in dem gemäß §§ 19 Abs. 4 i. V. m. 23 Abs. 3 BauNVO angegebenen Rahmen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet SO KH 1-2 und die Flächen für den Gemeinbedarf soll eine größtmögliche Flexibilität bieten, so wird auf Höhenfestsetzungen aufgrund der mit der Nutzung verbundenen Raumprogramme verzichtet. Das Maß der Nutzung wird über maximal zulässigen Grund- sowie Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) und über die Festsetzung zu Vollgeschossen festgesetzt. Die Planung zielt auf die Betriebssicherung. Inwieweit der Gebäudebestand zukünftigen Nutzungsansprüchen genügt oder diese baulich angepasst werden müssen, ist derzeit nicht absehbar.

Ohne auf das bauliche Umfeld negativ einzuwirken, kann über das zulässige Nutzungsmaß ein angemessener Gestaltungs- und Entwicklungsspielraum für die bauliche Umsetzung und Erweiterungsmaßnahmen in Größe und Kubatur ermöglicht werden.

Baukörper sollen sich in die sie umgebenden Siedlungsbereiche einpassen, und die Höhengestaltung gesteuert werden. Dazu erfolgt hinsichtlich der gemäß § 2 Abs. 6 LBO NRW (2019) getroffenen Definition zu Vollgeschossen ein Ausschluss von „NichtVollGeschossen“. So soll die Ausnutzung des oberen Geschosses mit mehreren, ehemals als „Staffelgeschoss“ definierten und aktuell anzahlmäßig nicht regelbaren „oberen Geschossen“, ausgeschlossen werden. Die Festsetzung dient der Baukörpergestaltung in seinem Volumen, und der Einpassung der Baukörper in die bereits vorhandene kleinteiligere Wohnbebauung.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Bauweise wird über die Festsetzungen einer gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offenen (o) und § 22 Abs. 3 BauNVO geschlossenen Bauweise (g) bestimmt. Dies erfolgt in den Bereichen WA 1/4 und MI 1/2 in einer geschlossenen Bauweise. Die mit einer Baulinie klar definierte Raumkante wirkt zwingend auf die Bauweise; beabsichtigt ist ein gleichförmiges Straßenbild mit einer geschlossenen Gebäudefront in den darüber definierten Straßenabschnitten der Aachener, Wilhelm- und Goswinstraße. Die offene Bauweise (o) entspricht in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen (Baufenster), der im Plangebiet vorherrschenden aufgelockerten Bauweise, deren Bauausführungen mit einem Abstand zum benachbarten Grundstück zu errichten ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Ein mit der Aktualisierung der Baurechte verfolgtes Planungsziel ist die Sicherung des Gebäudebestandes. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO (Baufenster) bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand. Im Hinblick auf die Erfassung der kleinformatischen (WA 4) bis großflächigen Baukörper (WA 7a), der unterschiedlichen Gebäudenutzungen (Einfamilien-, und Mietwohnungsbau) und teils opulenten Grundstückszuschnitten (WA 3a und 7) erfolgen die Festsetzung entsprechend des Gebäudebestandes mit Baufenstern in 13m bis 20m Tiefe. Um darüber hinaus eine allgemeine Entwicklungsmöglichkeit zu eröffnen, ist das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) in einer Tiefe von bis zu 5,00 m und einer Breite von bis zu 50 % der Fassadenbreite des Gebäudekörpers gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die einschränkende Begrenzung der Überschreitung der hinteren Baugrenzen entspricht der allgemein auf die rückwärtigen, ruhigeren und begrüneten Gartenflächen ausgerichteten Terrassen und Balkone, und soll die Wohnqualität schützen, und soll dem Erhalt der straßenseitig homogen gestalteten Fassadenfronten nützen.

Um zukünftig eine flexible Umsetzungsfreiheit innerhalb der bereits bebauten Grundstücksflächen zu bieten, wird im Kontext mit den vielfältigen Abweichungen von der Festsetzung des Ursprungsplanes Nr. II „Am Schneller“, neben der Verortung von Garagen und Gemeinschaftsgaragenflächen, auf die exakte Standortfestsetzung von Stellplätzen, Tiefgaragen oder Nebenanlagen verzichtet. In Verbindung mit der bis zu 50% tigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann der Bestand, und bei einem baulichen Upgrading (vorgesetzte Balkone, Überdachungen, Terrassen etc.) ein räumliches (Weiter) Entwicklungspotential gesichert, und die Gebäude und in einem überschaubaren Rahmen modernisiert werden.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Stellplatzbedarf innerhalb des Stadtkernes wird über das Parkplatzangebot der Straßen und öffentliche Stellplatzanlagen gedeckt. Zudem sind im direkten Umfeld des Plangebietes Parkhäuser anfahrbar (Aachener und Tenholter Straße).

Bei Umnutzung bestehender Gebäude und Neubaumaßnahmen ist ein entsprechender Nachweis zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes zu führen. Aufgrund der fehlende Festsetzungstiefe der Ursprungsplanung waren Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken i. V. m. der anzuwendenden BauNVO 1962 innerhalb der Grundstücksflächen frei zu verorten und deren Versiege-

lungsanteil nicht auf das Maß der Nutzung anrechenbar. Die darüber verbundene Versiegelung der rückwärtige Grundstücksbereiche führte durch überdimensionierte Zufahrten, und der in den Blockinnenbereichen (MI 1 und WA 3 / Bestand: Block A/C) verorteten Garagen und Garagenhöfen, im Hinblick auf die verbleibenden unbebauten Grundstücksflächen, zu einem erkennbaren städtebaulichen Missstand. Zur Sicherung des Schutzanspruches des Wohnens und des Nachhaltigkeitsgebotes sind Garagen, Carports und Stellplätze zukünftig nur innerhalb der den Bestand umfassenden, festgesetzten Bereichen zulässig, Tiefgaragen und im Vorgartenbereich zulässige Stellplätze (WA 3b) sind zu bepflanzen oder einzugrünen. Ziel der Eingrenzung ist die mit den rückwärtigen Grundstücksflächen verbundenen Ruhebereiche von einer Bebauung freizuhalten, deren Errichtung an städtebaulich nicht sinnvollen Standorten auszuschließen und eine unbegrenzte Nachverdichtung durch den ansteigenden Anteil an versiegelten Flächen zu minimieren.

Durch die auch außerhalb der Baugrenzen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO mit einer GRZ bis zu 1,0 zulässigen Tiefgaragen wird die Verlagerung des ruhenden Verkehrs Neubaumaßnahmen unter die Geländeoberfläche forciert. Die Verortung erfolgt zu Gunsten der Wohnruhe und um einen größtmöglichen Anteil begrünter Freiflächen zu erhalten. Die Überschreitung und der Versiegelungsgrad würde durch eine verpflichtende Bepflanzung und festgesetzten Bodenauftrag (s. u. Pkt. 2.2.3 Umweltbericht) zumindest durch Verdunstungsflächen kompensiert werden. Die Verortung notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen würde der weiteren Entwicklung der bestehenden Wohnfunktion entsprechen und Wohnqualität erzeugen. Um eine geordnete Erschließung sicherzustellen und den Flächenverbrauch zu minimieren, erfolgt die Zu- und Abfahrt über nur eine Rampenzufahrt. Mit der Sanierung des Altbestandes besteht eine erkennbare Tendenz zur Nachverdichtung. Wohneinheiten kommen dazu, damit ist ein erweiterter Stellplatzbedarf verbunden. Wäre einzeln anfahrbare Stellplatzflächen nicht reglementiert, würde darüber die Versiegelung und Nutzung z. B. der Vorgartenflächen und die Reduzierung von Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen. Um eine geordnete Erschließung sicherzustellen und den Flächenverbrauch zu minimieren, erfolgt eine Beschränkung der Zu- und Abfahrten von Stellplatzflächen gebündelt auf maximal 2 Zufahrten in einer Zufahrtsbreite von insgesamt maximal 6,00m beschränkt.

Mit dem Abriss der Bausubstanz (Einfamilienhäuser) überwiegt im Bereich der Aachener Straße 112-122 (WA 3b/Bestand: Block E) über die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eine Nachverdichtung der umfangreichen Grundstücksflächen. Die Planung reagiert mit der aktualisierten Plankonzeption auf diese Bauanfragen. Begrenzt auf den mit WA 3b bezeichneten Bereich sind oberirdische Stellplätze in dem zwischen der Gebäudefront und Aachener Straße gelegenen Areal innerhalb der dazu festgesetzten Fläche zulässig. Diese Möglichkeit ist hinsichtlich der in diesem Gebietsabschnitt ausnehmend tiefen Vorgartenbereiche von 12m vertretbar, wenn die Stellplatzflächen ausreichend eingegrünt und die Stellplatzfläche von der Straße aus nicht einsehbar ist. Mit dem Pflanzgebot soll eine ansprechende Gestaltung und Einbindung der Vorgartenflächen in den Bauungskontext gewährleistet und der umliegenden Vorgartengestaltung entsprochen werden.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig. Im Hinblick auf die überwiegende Wohnnutzung, und um mit deren Nutzung verbundene städtebauliche Spannungen entgegenzutreten, sind Nebenanlagen die der Tierhaltung dienen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. v. m. § 1 Abs. 5 BauNVO allerdings nur ausnahmsweise zulässig

Die für die Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind bereits vorhanden. Deren Nutzung und Verortung werden unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO sichergestellt.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

In der Innenstadt treffen und verbinden sich Alt- und Neubaumaßnahmen in unterschiedliche Bauausführungen. Aufgabe und Ziel der gemäß § 89 BauNVO gefassten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es zwischen der zukünftigen Gebäudegestaltung und dem vorhandenen Architekturbild zu vermitteln, und über diese Festsetzungen eine zeitgemäße bauliche Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen zu ermöglichen. Die baugestalterischen Festsetzungen dienen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dem Fortbestand des Ortsbildes und der Stadtbildpflege, zudem sollen sie dem Ensembleschutz dienen.

Die Festsetzungen fokussieren die zukünftige Fassaden und Dachgestaltung z. B. nach Gebäudeabriss oder Dachsanierung. Um ein nicht zu überladenes, unruhiges Bild der Fassaden- und Dachlandschaft entstehen zu lassen, sollte der überwiegende Anteil der Dachflächen nicht über Dachaufbauten unter-, oder aufgebrochen werden. Überlagerung der Dachfläche mit unterschiedlichen Dachaufbauten sollen ausgeschlossen, sowie das Architekturbild der einheitlich oder zusammenhängend gestalteten Dachflächen (WA 1/WA2/ WA 4) gesichert werden. In der entlang der Wilhelmstraße gelegenen offen gestalteten Bebauung (WA 2) entsprechen die Festsetzungen zur Dachgestaltung/Dachaufbauten den im angrenzenden Bebauungsplan I/16 „Tenholter Straße“ Erkelenz-Mitte getroffenen Festsetzungen.

Die bisher ruhige Art der Fassadengestaltung (kein Material- oder Farbmix) wird als Vorgabe herangezogen. Zukünftig sollen an den Bestand angelehnte weitere Materialien, und diese in angemessener Form verändert oder zugelassen werden.

Die o. a. Ziele werden folgendermaßen umgesetzt:

- Dachneigungen werden in der zulässigen Spanne zwischen minimal zulässiger und maximal zulässiger Neigung an dem Bestand des jeweiligen Baugebietes ausgerichtet.
- Abweichend von den Hauptbaukörpern sind Flach- oder Pultdachformen auf Nebenanlagen, baulichen Anlagen, Anbauten, Garagen und Carports zugelassen, wenn die baulichen Anlagen mindestens 3,00 m hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückliegen. Die Dachformen und Dachneigungen von untergeordneten Gebäuden, oder Gebäudeteilen stellen sich nicht so dominant dar, dass auch hier die Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper stringent durchzuhalten und keine Störung der Gesamtwirkung zu befürchten ist. Außerdem ist das Flachdach bei Schuppen, Anbauten, Garagen und Carports eine in allen Baugebieten geläufige Bauform.
- Die teilweise Festlegung der Hauptfirstrichtung und Begrenzung der Breite von Dachgauben auf maximal 3,00 m, die Summe der Breite der Dachaufbauten auf insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite, die Unzulässigkeit von Dacheinschnitten, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene, soll ein "Ausufern der Öffnung" der Dachlandschaft verhindern. Es soll ein an den Bestand angepasstes, stimmig homogenes Gesamtbild der Dachlandschaft erhalten bleiben.
- Der Dimensionierung der in den Gebieten WA 3a/b, 5, 7a, MI 1-2, So-KH 1-2 und Flächen für den Gemeinbedarf vorhandene großformatige Architektur wird entsprochen, und die Breite der Dachaufbauten mit maximal 5,00m, und die Gesamtbreite mit maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite angepasst.
- Zum Erhalt der einheitlichen Dimensionierung und Schutz der Ensemblewirkung wird die Errichtung von Gauben innerhalb des mit WA 1 bezeichneten Bereiches auf der straßenseitigen Dachfläche ausgeschlossen, für die vorhandenen Gauben besteht Bestandsschutz.
- Die Dachüberstände sollen dem Bestand entsprechend angepasst werden, in den mit WA 1 und WA 4, MI 1 und MI 2, SO 1 und SO 2 ist danach ein Überstand von bis zu 0,30m in allen weiteren Gebieten bis 0,50m incl. Dachrinne zulässig.
- Die Breite der sich aus der Fassade entwickelten Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) oder Erker in den Bereichen WA 2, 3, 4, 5, 6 und 7b wird mit maximal 3,00m Breite und deren Gesamtbreite auf maximal 1/3 der Fassadenfläche festgesetzt, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen im Straßenbild zu erhalten. Abweichend davon sind in den Bereichen WA 7 a, MI 1-2, SO-KH 1-2 und Flächen für Gemeinbedarf Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) oder Erker in einer Breite von maximal 5,00m und einer Gesamtbreite maximal 50% zulässig. Zum Erhalt der Ensemblewirkung ist in den mit WA 1 bezeichneten Bereichen eine Überschreitung der Breite zulässig. Dies soll in den Bauausführungen entsprechend eine ausreichende Möglichkeit für Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bieten.
- Der Abstand zwischen den untergeordneten Bauteilen untereinander und zur nächstgelegenen Außenwand muss mindestens 1,50m betragen, um ein Gleichmaß im Fassadenbild zu erlangen und eine homogene Fassadenfront zu erhalten. Zum Erhalt der Ensemblewirkung ist in den mit WA 1 bezeichneten Bereichen eine Unterschreitung dieses Abstandes zulässig.

- Der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube oder eines Dacheinschnittes muss mindestens 1,50m unterhalb des Firstpunktes verlaufen, bzw. einen Abstand von mind. 1.50m zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten und/oder einem Dacheinschnitt einhalten, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbaren Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten.
- Um die Dachlandschaft gleichförmig zu gestalten sind aus der Fassade heraustretende untergeordnete Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) oder Erker, sowie Dachgauben und Dacheinschnitte auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° unzulässig.
- Um ein einheitliches Gesamtbild im Bestand zu erhalten sind Dacheindeckungsmaterialien in Material, Form und Farbe einheitlich zu gestalten.
- Um ein einheitliches Gesamtbild im Bestand zu erhalten ist die Verwendung von Dacheindeckungsmaterialien beschränkt auf anthrazitfarbene, bzw. rote bis dunkelbraune Dachbausteine.
- Um die ggf. entstehende reflektierende Wirkung zu vermeiden und ein einheitliches Gesamtbild im Bestand zu erhalten, ist die Verwendung stark glänzender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.
- Die Nutzung alternativer Energien ist erwünscht, daher sind abweichend davon Photovoltaik-, oder solarthermische Anlagen, und dem Klimaschutz dienende Grasdächer zulässig.
- Wenn es sich in das Gesamtbild einfügt ist die Verwendung von sonstigen Dacheindeckungsmaterialien auf untergeordneten Bauteilen und auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 20° zulässig.
- Die vorhandenen Dachüberstände differieren in der offenen (o) oder geschlossenen (g) Bauweise. Um ein einheitliches Gesamtbild im Bestand oder die Ensemblewirkung zu erhalten sind Dachüberstände incl. Dachrinnen bis max. 0,30 m bzw. 0,60m zulässig. Bei Pultdächern gilt dieses Maß sowohl an der Traufseite als auch an der Hochseite.
- Um ein einheitliches Gesamtbild im Bestand und die Ensemblewirkung (WA 1 und WA 4) zu erhalten ist die Verwendung und Farbgestaltung von Fassadenmaterial auf rotes bis rotbraunes Klinker-, Ziegelmauerwerk und Putzfassaden beschränkt, Fassadenmaterialien aus Kunststoffen, Fliesen, Mosaiken, keramischen oder mauerwerksimitierenden Materialien sind unter Achtung des Altbestandes und der dort üblicherweise verwendeten Putz-, Stuck- oder Klinkerfassaden im Bestand unzulässig.
- Darüber hinaus, und um eine individuelle Neugestaltung oder Gliederung der Fassade zu ermöglichen, ist die Verwendung von Fassadenmaterialien aus Holz, Natursteinen, Zinkblechen u. a. bis zu einem untergeordneten, bis 30%tigen der Fassadenoberfläche zulässig.

Im Hinblick auf die Stadtbildqualität und der ausgehenden Wirkung auf das Straßenbild, besteht ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung von Vorgärten, die Errichtung von Einfriedungen und den Betrieb von Werbeanlagen.

Vorgärten, Einfriedungen und Abfallbehälter

Vorgärten

Das Erscheinungsbild der einzelnen Gebietstypen wird geprägt durch seine unversiegelten, gärtnerisch gestalteten Vorgärten. Die teils aufwendig gestalteten Bereichen haben eine prägende Wirkung auf das Straßen- und Ortsbild. Über die Nachverdichtung innerhalb der gewachsenen baulichen Strukturen besteht eine klare Tendenz, den ruhendem Verkehr in den Vorgartenbereich zu Verortung. Zudem wird die gärtnerische Gestaltung im Altbestand von einer steinernen, oder sonstigen versiegelten „pflegeleichten“ Vorgartengestaltung abgelöst. Die Festsetzungen zu Vorgärten und Einfriedungen sind gedacht eine zu intensiven Versiegelung dieser Vorgartenbereich zu vermeiden. Diese Entwicklung wirkt nicht nur negativ auf das Straßen-, Ortsbild ein. Die Flächen gehen als natürliche Verdunstungsflächen (Klimaerwärmung) verloren. Insbesondere im Hochsommer ist über versiegelte „Hotspots“ eine negative Entwicklung auf das Kleinklima, und die Aufenthaltsqualität außerhalb der Gebäude zu erkennen. Die Festsetzung „Vorgarten“ ist dazu gedacht, mindestens 30 % des Vorgartenbereiches unversiegelter Flächen zu belassen, und diese mit einem Mindestmaß an gärtnerischer Gestaltung im Sinne einer versickerungsoffenen, bepflanzten Fläche zu sichern.

Einfriedungen

Einfriedungen des Vorgartens, der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind im Bestand zweckbedingt in unterschiedlichen Formen vorhanden. Der Erhalt eines offenen Straßenbildes ist ein Planungsziel. Daher sind Einfriedungen im Bereich des Vorgartens wie im Bestand üblich „kniehoch“, anzulegen. Dazu soll der Vorgartenbereich ausschließlich in Form von Klinker- oder als verputztes Mauerwerk bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder als lebende Hecke eingefasst werden. Mauerwerk und Putz sind auf die Fassadenoberfläche der Außenwand des Hauptbaukörpers abzustimmen. Einfriedungen außerhalb von Vorgärten die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder öffentliche Grünfläche grenzen, sind ausschließlich als lebende Hecke oder Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von bis zu 2,00m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), zulässig.

Stellplätze wären im Vorgartenbereich des mit WA 3b bezeichneten Bereiches zulässig. Zur Stadtbildgestaltung und Einbindung in das dortige Straßenbild werden die prägenden eingrünenden hohen Hecken der angrenzenden Vorgärten in die Vorgartengestaltung übernommen. Die Zulässigkeit des oberirdischen Stellplatznachweises ist daher verknüpft mit der Errichtung einer ausreichend hohen, den Bereich abschirmenden Heckeneinfassung. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind dazu in den festgesetzten Pflanzflächen auf einer Breite von 3,00 m, Gehölze in Form einer Schnitthecke/freiwachsenden Hecke anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Werbeanlagen

Deren Zulässigkeit ist in der Satzung über Werbeanlagen Stadt Erkelenz (aktualisiert mit Rechtskraft 15.03.2019) dezidiert aufgeführt und beschrieben. Die mit MI 1-2 (Aachener Straße 64-90) und WA1 (Wilhelmstraße 21) bezeichneten Bereiche werden in der Zone II als „weitere Geschäftsstraßen“ erfasst, darauf wird in der Planurkunde hingewiesen. In der Satzung beschrieben sind die zulässige Art und Ausführung von Werbeanlagen. Ziel ist es, die Werbeanlagen in Umfang und Ausführung der kleinteiligen Bebauung anzupassen. Indem insgesamt eine Reduzierung von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß erfolgt, ist die Möglichkeit für eine Harmonisierung des Gesamteindrucks gegeben.

5. Verkehrsflächen

5.1 Äußere Erschließung

Planungsziel ist die Überleitung des vorhandenen Planrechts in gültige Rechtsnormen. Die Aachener Straße, Goswinstraße und Tenholter Straße sind im Plan- und auch Stadtgebiet Haupterschließungsachsen. Dabei verbindet die Aachener Straße das Stadtzentrum mit der Bundesstraße 57 und der Bundesautobahn 46. Die Goswinstraße dient zum Teil dem Durchgangsverkehr aus Richtung Hückelhoven bzw. Jackerath, womit hier ebenfalls die Verbindung zu überregionalen Verkehren (Bundesautobahn 61 bei Jackerath) besteht. Die Tenholter Straße verbindet das Plangebiet sowie die Stadt Erkelenz mit den südlichen Bereichen des Stadtgebietes und hat über die K32 Anschluss an die überregionalen Verkehre. Über diese Hauptachsen erfolgt der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Anliegerstraßen unterschiedlicher Breiten. Die Straßen "Am Schneller", "Flachbleiche" und "Flachsfeld" sowie "Am Hagelkreuz" verbinden die untergeordneten Anliegerstraßen mit den Hauptverkehrsstraßen in längs und Querrichtung.

5.3 Fuß-/Radwege

Die Aachener Straße, Tenholter Straße und Goswinstraße sind hochfrequentiert. Diese mit Durchgangsverkehren belasteten Hauptstraßen sind mit Radwegen ausgestattet. Im Rahmen der Wohnbereichsverbesserungsmaßnahmen erfolgten für die Wilhelmstraße der Ausbau und darüber eine über einen durchlaufenden Grünstreifen getrennte Spurführung des Rad- und Fußwegeverlaufs.

5.4 Ruhender Verkehr

Notwenige Flächen zum Kurzzeit- und Dauerparken sind im öffentlichen Verkehrsraum oder in den, im oder in direkter Nähe zum Plangebiet gelegenen Parkdecks „Tenholter Straße“ und „Aachener Straße“ ausreichend vorhanden.

5.5 ÖPNV

Das Plangebiet ist über mehrere Haltestellen an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltepunkte im Plangebiet liegen an der Aachener Straße und der Tenholter Straße. Im Nahbereich des Plangebietes liegen der zentrale Bushof (ZOB) und der Bahnhof.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

6.1 Strom, Gas, Wasser

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

6.2 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden.

6.3 Entsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das vorhandene Abfallentsorgungssystem sichergestellt.

6.4 Abwasserwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Erkelenz (Mischsystem). Über die Zusammenlegung einzelner Flurstücke zu einem Flurstück (Gemarkung Erkelenz, Flur 28, Flurstücke alt: 545-550, 567, 570 und 571 zu Flurstück neu: 577) in 2019 erfolgte die nach heutigen technischen Vorgaben notwendige Erschließungssicherung der Brabant- und der Flandernstraße. Über den Zuschnitt eines zusätzlichen Flurstückes (Gemarkung Erkelenz, Flur 28, alt: 165 neu: 165 und 568) erfolgte in 2019 der bedarfsgerechte Zuschnitt des Einfahrtbereiches des Kreuzungsbereiches Flachsfeld/Flachsbleiche. Maßnahmen zur Sicherung des regelgerechten Anschlusses der teils über private Flächen verlaufenden Kanalstränge erfolgt nach Prüfung über das zuständige Fachamt.

6.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) ist insbesondere aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Das ortsnah einleitende Niederschlagswasser in ein offenes Gewässer ist aufgrund fehlender Oberflächengewässer ausgeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

7.2 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt, die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Das Ergebnis der Prüfung, und Auswertung der im Verfahren eingereichten Stellungnahmen ist Bestandteil des Umweltberichtes, der als Teil 2 dieser Begründung beigefügt ist. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller umweltrele-

vanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie ggf. geplante Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen. Das Ergebnis der Umweltprüfung (UP) und der im Verfahren eingereichten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Verfahren abwägend zu berücksichtigen.

7.3 Immissionsschutz

Der vorliegende Bauleitplan überplant große Teile des Bebauungsplanes Nr. II "Am Schächer", wobei in erster Linie bestehendes Baurecht in das aktuelle Recht überführt wird.

Seit Bestehen des Bebauungsplanes Nr. II hat sich der Blockrand (Aachener Straße, Goswinstraße, Flachsbleiche, Am Flachsfeld) als eine Bebauung mit der Majorität einer Wohnnutzung entwickelt, die einem heutigen Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Lediglich im Blockinnenbereich wurden in der Vergangenheit wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen betrieben (Aachener Straße 92-104), welche ebenfalls den Schutzanspruch der Wohnnutzungen zu berücksichtigen hatten. Heute ist lediglich auf dem Grundstück Aachener Straße 104 noch eine Nutzung gemeldet, die mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht konform ist. Das dortige Umzugsunternehmen wird über Regelungen des § 1 Abs. 10 BauNVO gefasst und gesichert und als "Fremdkörper" innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes behandelt. Aus dem der Bestandszeit heraus ist die für heutige Maßstäbe recht undifferenzierte Festsetzungsweise zu erklären, welches ein Hauptgrund dieser Überplanung ist. In bauaufsichtlichen Verfahren wurde bei der Beurteilung von Bauanträgen in Allgemeinen Wohngebieten ergänzend dazu der § 34 BauGB herangezogen.

Nichtwohnnutzungen innerhalb oder angrenzend an Allgemeine Wohngebiete (WA 1-7a/b) sind gebietsverträglich zu betreiben und haben die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Orientierungswerte für die städtebauliche Planung: WA Tag 55 dB(A), WA Nacht 45 dB(A)), die Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einzuhalten. Einige Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 3 grenzen an mischtypische genutzte Flächen (MI 1-2), und liegen im Nahbereich gewerblicher Nutzungen (WA 2, 3 und 7). So im Westen (Aachener Straße/B57) die angrenzenden Gewerbegebiete der BBP Nr. IIV A-C und das östlich der Graf-Reinald-Straße gelegene Gelände der ehemaligen Verkehrsbetriebe, auf dem derzeit über den Betrieb eines Autohofes für Busse eine ähnliche Nutzung besteht.

Die umliegenden Gewerbegebiete haben von Beginn an auf den Abwehranspruch eines Allgemeinen Wohngebietes Rücksicht nehmen müssen, so wie auch eine gewisse Rücksichtnahme seitens der Wohnnutzung in die Abwägung mit einzustellen ist. Dieser Abwehranspruch, sowie das Gebot der Rücksichtnahme wurde auch mit den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in den 2011 aufgestellten Bebauungsplänen VII A und VII B berücksichtigt und gilt auch für die Tankstelle Ecke Aachener Straße/ Krefelder Straße. Die Bebauungspläne setzen Sondergebiete, Mischgebiete und zu einem geringeren Anteil gegliederte Gewerbegebiete in der Nachbarschaft bestehender Wohnnutzungen fest. Durch die Planung wird keine Veränderung, oder gar Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Situation initiiert, die Schutzansprüche bleiben unverändert.

Im Bereich der Graf-Reinald-Straße sind die ansässigen Betriebe innerhalb eines Mischgebietes unter der Berücksichtigung der Nachbarschaft zu einem (Allgemeinen) Wohngebiet entstanden und unterlagen dem Gebot der Rücksichtnahme mit der Möglichkeit der gänzlichen Unzulässigkeit im Sinne des § 15 BauNVO. Ebenso wirkt sich die Vorbelastung der Wohnbereiche durch bestehende Gewerbebetriebe in einem gewissen Masse schutzmindernd aus. Auch hier ist ein gewisses Maß an Rücksichtnahme anzusetzen.

In Verbindung mit einem Betriebswechsel wurde für den Betrieb (Ehemals WEST) Graf-Reinald-Straße 25 ein Lärmgutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten SI-ERK 020914, Dipl.-Ing. Dieter Mainka, Stolberg 01/2014). Der Betrieb wird unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung für den Fahrzeugreparaturbetrieb und die Fahrschule als unbedenklich bewertet.

Derzeit sind keine immissionsrechtlichen Probleme die auf die einzelnen Gebietstypen einwirken bekannt. Grundsätzlich haben die innerhalb und außerhalb des Gebietes genutzten Flächen, technischen Anlagen und Betriebe die zulässigen Grenzwerte einzuhalten. Das Erfordernis gutachterlicher Untersuchungen mit Immissionsprognosen ist vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich, das Immissionsschutzrecht ist hinreichend beachtet.

Ebenso sollte von den innerhalb des Plangebietes vorschriftsmäßig betriebenen Anlagen keine Lärmbelästigung zu erwarten sein. Ein diesbezüglicher Hinweis ist Bestandteil der Begründung und der Planurkunde.

Das Gebiet ist in einem für die Gebietstypik zu erwartendem Umfang durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die vorhandenen und zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes rufen Quell- und Zielverkehre in einem für das städtebauliche Umfeld zu erwartenden Umfang hervor. Durch die Realisierung der Planungsziele ist nicht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Die das Plangebiet durchlaufende Goswinstraße (L19) und Aachener Straße (B57) sind übergeordnete Hauptverkehrsachsen. Die mit der hochfrequenten Nutzung der Goswinstraße und im Bereich des Kreuzungsknotenpunktes Goswinstraße L19/Aachener Straße B57/Antwerpener Straße L227 verbundenen Emissionsmehrbelastung ist bekannt. Deren Einwirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht über diese Bauleitplanung zu beseitigen. Eine Minderung der Umgebungslärmauswirkungen sollte über Lärminderungsmaßnahmen erzielt werden können. Diese sind bereits über die EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG Anhang V vorgesehen, und Bestandteil des Lärmaktionsplans Stufe II der Stadt Erkelenz (Satzungsbeschluss 26.09.2018). (s. u. Pkt. 2.2.1 Umweltbericht).

7.4 Schutz von Natur und Landschaft

Für die Überplanung von Flächen in denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung.

Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatznutzung (Wilhelmstraße/Tenholter Straße) und im Kreuzungsbereich der Antwerpener Straße/Aachener Straße eine als Straßenbegleitgrün gewertete öffentliche Grünfläche vorhanden. Beide Grünflächen besitzen einen vitalen Altbaumbestand. Fußläufig erreichbar sind zudem Erholungsflächen im öffentlichen Raum, hier z. B. der südlich gelegene, den Stadtkern umlaufende Grüngürtel. Der Straßenraum der Erschließungsachsen ist mit einem umfangreichen Straßenbaumbestand eingesäumt. Deren Erhalt und Pflege obliegt dem zuständigen Fachamt. Gleichwohl sind Bestandserhalt/Neuanpflanzung mit dem Zustand der im Straßenraum verlegten Leitungen verknüpft. Im Rahmen des Klimaschutzauftrages besteht die Zielsetzung entnommene Bäume zu ersetzen. Dies kann nur im Einzelfall entschieden werden, sodass von einer den Erhalt sichernden Festsetzung abgesehen wurde. Ein Ausgleich für entnommene Bäume erfolgt im Hinblick auf die technischen Auflagen und Anforderungen an die Erschließungsflächen innerhalb des Stadtzentrums, hier jedoch an einem angemesseneren Standort.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen der Erholung und Freizeitgestaltung. Der Art des nach Begehung erkennbaren Bewuchses kann keine herausgehobene ökologische Bedeutung zugewiesen werden. Unversiegelte Freiflächen sind als Verdunstungsflächen insofern wertig, als das sie positiv auf das Kleinklima der Blockinnereiche einwirken. Insgesamt lockert der umfangreiche Anteil an begrüntem Vorgarten- und Freiflächen die dichte Bebauungsstruktur auf und erzeugt übergreifend eine hohe städtebauliche und Wohnqualität im Zentrum der Stadt.

7.5 Artenschutz

Prüfung der Artenschutzbelange (ASP)

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche und nicht überbauten Freiflächen der Blockinnenbereiche bilden teils zusammenhängende private Grünflächen. In allen Blöcken ist ein nach Augenscheinnahme ein Altbaumbestand vorhanden. Eine Registrierungspflicht für Bäume im Privateigentum (Baumschutzsatzung) besteht nicht. Ein mehrjähriger Gebäudeleerstand, abgängige Gebäude oder unbebaute Grundstücke mit einem Bestand an Pioniergehölzen oder eine Ruderalvegetation sind nicht vorhanden. Nach Inaugenscheinnahme des Plangebietes liegen keine Kenntnisse oder An-

haltspunkte vor, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung einer der in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände – Beschädigung oder Tötung besonders geschützter Arten, erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten während bestimmter Zeiten, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten - vorliegt. Die Beurteilung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Untere Landschaftsbehörde), die weitere fachlich qualifizierte Ermittlungen als nicht erforderlich ansieht. So sind mit der Überplanung des Bestandes über das bereits zulässige Art und Maß hinausgehende Eingriffe oder eine Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der Vorläuferplanungen zukünftig keine Vorhaben zulässig, aus denen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG tangiert werden könnten. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg teilte in ihrer Stellungnahme vom 03.08.2018 mit, dass keine Bedenken geäußert werden. Von einer weitergehenden fachlich qualifizierten Ermittlungen wird daher abgesehen.

7.6 Grundwassersituation/ Wasserschutzgebiet

Eine Gefährdung durch hoch stehendes Grund- oder Schichtwasser ist für das Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erka 1 und 3“, und ist damit von Sumpfungmaßnahmen der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung betroffen, darauf weist die Bezirksregierung Arnsberg –Abteilung 6- mit Schreiben vom 19.03.2019. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Einwirkungsbereiches des ehemaligen Steinkohlenbergbaus, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jakoba A“. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann der Anstieg des Grubenwassers, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Bodenbewegungen und damit zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Begründung und der Planurkunde.

7.7 Bodenbelastungen/Altlasten

Kenntnisse über konkrete Altlast-Verdachtsflächen oder Altlasten liegen der UBB derzeit nicht vor. Eine Umnutzung auf sensiblere Nutzungsarten im Planbereich liegt nicht vor. Sämtliche Bereiche nehmen den Bestand und die grundsätzlichen Vorgaben des Vorläuferplans Nr. II "Am Schächer" auf und setzen dies in der Gebietstypik fest. Ein kleiner Bereich an der Kreuzung Aachener Str./Antwerpener Str. ist im Flächennutzungsplan zwar als "Gemischte Baufläche" dargestellt, de facto handelt es sich aber um ein Allgemeines Wohngebiet (WA 3a). Innerhalb des Plangebietes wurden in der Historie Betriebe unterschiedlicher Branchen geführt. Auf deren ehemalige Standorte weist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Heinsberg mit Schreiben vom 28.03.2019 hin. Folgende Altbetriebe, mit deren Nutzung ein Kontaminationspotential verbunden sein könnte, werden aufgeführt:

- Gemarkung Erkelenz, Flur 27, Flurstück 710, auf diesem Flurstück wurde ein Altbetrieb mit den Bezeichnungen ID 1098 und ID 2949 (Betrieb zur Herstellung von Pumpen und Kompressoren) registriert. Der Betrieb soll laut den vorliegenden Informationen von 1983 bis 1987, geführt durch die GEHO Holthuis GmbH, auf dem o.g. Grundstück ansässig gewesen sein,
- Gemarkung Erkelenz, Flur 27, Flurstück 605, auf diesem Flurstück wurde ein Altbetrieb mit der Bezeichnung ID 492 zur Herstellung von Bau- und Baustoffmaschinen registriert. Betreiber war von 1992 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt die H. Porten KG,
- Gemarkung Erkelenz, Flur 27, Flurstück 846, auf diesem Flurstück wurde ein Altbetrieb mit der Kennzeichnung „ID 2696 – Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)“ registriert. Betreiber war von 1983 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt P. Smets,
- Gemarkung Erkelenz, Flur 47, Flurstück 253, auf diesem Flurstück wurde ein Altbetrieb mit der Kennzeichnung „ID 1637 – Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)“, registriert. Betreiber war von 1970 bis zu einem unbekanntem Zeit-

punkt H. Schmitz,

- Gemarkung Erkelenz, Flur 47, Flurstück 469, auf diesem Flurstück wurde ein Altbetrieb mit den Bezeichnungen „ID 2764 – Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ registriert. Betreiber war von 1980 bis 1992 die K. Jansen u. H.K. KG,
- Gemarkung Erkelenz, Flur 47, Flurstück 160, auf diesem Flurstück wurde ein Altbetrieb mit der Bezeichnung „ID 1113 – Tankstellen mit Absatz in fremdem Namen (Agenturtankstellen)“ registriert. Betreiber war von 1987 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt G. Manhart,
- Gemarkung Erkelenz, Flur 28, Flurstück 405, auf diesem Flurstück wurde ein Altbetrieb mit der Bezeichnung „ID 1174 – Großhandel mit Altmaterialien und Reststoffen, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ registriert. Betreiber war von 1927 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt die Fa. Wolf & Jansen,
- Gemarkung Erkelenz, Flur 28, Flurstück 399, auf diesem Flurstück wurde ein Altbetrieb mit der Bezeichnung „ID 1174 – Großhandel mit Altmaterialien und Reststoffen, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ registriert. Betreiber war von 1980 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt K. Burghardt,
- Gemarkung Erkelenz, Flur 28, Flurstück 382, auf diesem Grundstück ist ein Altbetrieb mit der Bezeichnung „ID 5132 – Großhandel mit metallischen Altmaterialien und Reststoffen“ registriert, im Jahr 2008 war die Gnitka registriert,
- Gemarkung Erkelenz, Flur 28, Flurstück 71, auf diesem Flurstück wurde ein Altbetrieb mit der Bezeichnung „ID 1382 – Oberflächenveredlung und Wärmebehandlung“ registriert. Betreiber des Unternehmens war von 1964 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt J. Wiczorek.
- Gemarkung Erkelenz, Flur 28, Flurstück 68, auf diesem Flurstück ist ein Altbetrieb mit der Bezeichnung „ID 376 – Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)“ registriert. Betreiber der Firma war seit 1992 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt G. Kohnen

Die Liste der aufgeführten Flurstücke wurde an die Bauaufsichtsbehörde weitergereicht. Im Rahmen von Umbau-, Abbruch- und Neubaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen der Bodenoberfläche wird die Untere Bodenschutzbehörde über die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren beteiligt.

Bodenschutz

Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten) zu beachten. Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB Rechnung getragen, da noch unversiegelte Flächen oder Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden müssen.

7.8 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet ist vollständig besiedelt, es befindet sich in einem ehemaligen Kampfgebiet. Die zuständige Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 20.04.2016 und 22.06.2018 mit, dass nach die Auswertung der vorliegenden Unterlagen ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vorliegt (Bombenblindgänger und Laufgraben), und die Existenz von Kampfmitteln allgemein nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der bereits überbauten Flächen wurde von einer umfassenden Untersuchung durch den KBD abgesehen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen werden eine diesbezügliche Untersuchung und die Überprüfung des konkreten Tatbestandes empfohlen. Das geforderte Einmessen des angegebenen Verdachtspunktes wurde bereits über das zuständige Fachamt veranlasst. Weitere Maßnahmen würden erst bei einem Eingriff in den Baugrund erforderlich sein und erfolgen.

Ein weiterführender Hinweis ist Bestandteil der Begründung und der Planurkunde.

7.9 Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149 (2005) durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft. Das Stadtgebiet liegt in einem Bereich welcher der Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse 2/T zuzuordnen ist. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149 (2005) bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998

insbesondere für Verwaltungsgebäude, Krankenhäuser etc., sind dabei zu beachten. Teile der DIN 4149 (2005) wurden zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht für die Gebäude Aachener Straße 90 (DSchLEintrag Nr. 80) und Wilhelmstraße 21 (DSchLEintrag Nr. 331) und für die ehemalige im Kreuzungsbereich der Tenholter Straße/Goswinstraße gelegene Wegekappelle (Schächerhäuschen/ (DSchLEintrag Nr.73) Denkmalschutz. Die eingetragenen Denkmäler wurden in der Plangrundlage vermerkt. Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen unterliegen dem gemäß § 9 DSchG NRW verankerten Erlaubnisvorbehalt und den mit einer Genehmigung ggf. verbundenen Vorgaben der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Erkelenz.

Bodendenkmalpflege

Für die Flurstücke 229 und 253, Flur 47, Gemarkung Erkelenz, besteht unter der Nr. 53a ein Eintrag in die Denkmalliste der Stadt Erkelenz als ortsfestes Bodendenkmal (hier: historischer Stadtgraben). Darüber hinaus ist das Vorhandensein von geschichtlichen Zeugnissen im Boden allgemein möglich. Auf einer fachlich qualifizierte Untersuchung des Plangebietes wurde aufgrund der bereits bebauten Flurstücke verzichtet. Grundsätzlich ist es daher nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit (Zufallsfunde), zutage treten könnten.

Hierzu wurde im Verfahren das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 03.05.2016 und 21.06.2018 teilte der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Endericher Straße 133, 53115 Bonn mit, dass aufgrund der Auswertung historischer Karten im nördlichen Planbereich (Aachener Straße 62-70 und Wilhelmstraße 1-21, Gemarkung Erkelenz, Flur 47, Flurstücke/Teile aus Flurstück 191, 196-229, 234, 235, 253, 254, 319, 526, 532, 533, 542) mit konkreten Verdachtsflächen noch erhaltener Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung bzw. seiner Verfüllschichten zu rechnen ist, und dass beim Abriss von Kellern in den Baugruben Reste der Stadtbefestigung freigelegt werden könnten. Aufgrund dieser Annahme ist der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Endericher Straße 133, 53115 Bonn bei einem Bauantragsverfahren (Bau- und/oder Abrissanträge) innerhalb der aufgeführten Flurstücke ist zu beteiligen.

Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Begründung und der Planurkunde.

9. Kennzeichnung von Flächen

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

10. Nachrichtliche Übernahmen

Informationen über die Erforderlichkeit von nachrichtlichen Übernahmen liegen nicht vor.

11. Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erka 1 und Erka 3“, und ist damit von Sumpfungmaßnahmen der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jakoba A“. Es befindet sich im früheren Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der

Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Bodendenkmäler

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

Für die Flurstücke 229 und 253, Flur 47, Gemarkung Erkelenz, besteht unter der Nr. 53a ein Eintrag in die Denkmalliste der Stadt Erkelenz als ortsfestes Bodendenkmal (hier: historischer Stadtgraben). Mit Schreiben vom 03.05.2016 und 21.06.2018 teilte der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Endericher Straße 133, 53115 Bonn mit, dass aufgrund der Auswertung historischer Karten im nördlichen Planbereich (Aachener Straße 62-70 und Wilhelmstraße 1-21, Gemarkung Erkelenz, Flur 47, Flurstücke/Teile aus Flurstück 191, 196-229, 234, 235, 253, 254, 319, 526, 532, 533, 542) mit konkreten Verdachtsflächen noch erhaltener Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung bzw. seiner Verfüllschichten zu rechnen ist, und dass beim Abriss von Kellern in den Baugruben Reste der Stadtbefestigung freigelegt werden könnten. Aufgrund dieser Annahme ist der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Endericher Straße 133, 53115 Bonn bei einem Bauantragsverfahren (Bau- und/oder Abrissanträge) innerhalb der aufgeführten Flurstücke zu beteiligen.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 20.04.2016 und 12.06.2018 mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen, Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet liefern. Insbesondere würde ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Laufgraben) existieren. Es wird eine Überprüfung der überbaubaren Flächen und der konkreten Verdachte empfohlen. Die Beauftragung dieser 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 Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden. Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dazu ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten. Weitere Informationen, Antragsformulare und Merkblätter sind der Internetseite des KBD zu entnehmen:

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

Werbeanlagen

Gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW gelten für die mit MI 1-2 (Aachener Straße 64-90) und WA1 (Wilhelmstraße 21) bezeichneten Bereiche die für die Zone II des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über Werbeanlagen der Stadt Erkelenz (Rechtskraft 14.07.2017) getroffenen Inhalte.

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone/geologische Untergrundklasse 2/T zuzuordnen. Mit Schreiben 22.03.2019 weist der Geologische Dienst NRW, Landesbetrieb, Krefeld, darauf hin, dass bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW die DIN 4149/2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist, und dass die DIN 4149/2005 durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

Bodenbelastungen/Altlasten

Innerhalb des Plangebietes wurden in der Historie Betriebe unterschiedlicher Branchen geführt. Auf deren ehemalige Standorte weist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Heinsberg hin. Kenntnisse über konkrete Altlast-Verdachtsflächen oder Altlasten lagen der UBB mit Schreiben vom 28.03.2019 nicht vor. Unabhängig davon sind der Behörde Altbetriebe, über deren Nutzung ein Kontaminationspotential vorhanden sein könnte, bekannt.

Im Rahmen von Umbau-, Abbruch-, oder Neubaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen der Bodenoberfläche wird die Untere Bodenschutzbehörde über die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Erkelenz, im Genehmigungsverfahren beteiligt.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1 Bodenordnung

Aufgrund der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12.2 Entschädigung

Mit dem aktualisierten Planrecht sind Entschädigungsansprüche, oder Nutzungsbedingungen woraus Entschädigungsansprüche erwachsen, nicht erkennbar.

12.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, Ausbaubedarf besteht für Teile der Flandern- und Brabantstraße (nördlicher Verlauf). Aktuell wird die derzeit dimensionierte Erschließungssituation nach technischen Maßgaben als unzureichend bewertet. Der Ausbau der Erschließung dieser Straßen soll mit der Kanalsanierung erfolgen.

12.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und durch die bestehenden Leitungen ausreichend ver- und entsorgt. Aktuell wird die Entwässerungssituation der Flandern- und Brabantstraße (nördlicher Verlauf) nach technischen Maßgaben als unzureichend bewertet. Mit der geplanten Sanierung der Kanalisation ist der Ausbau der bisher unzureichend befestigten und dimensionierten Erschließungsflächen verbunden.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

13. Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Kenndaten		
Art der Nutzung	Fläche	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	162.683	76
Mischgebiete (MI)	5.700	3
Sondergebiet Krankenhaus (SO-KH)	3.487	2
Gemeinbedarf (Kirche / Arbeitsamt)	3.620	2
Verkehrsflächen	36.571	17
Verkehrsflächen, mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg	732	0,3
öffentliche Grünflächen, hier: Spielplatz	1.325	0,6
Gesamtfläche	214.118	100

14. Kosten

Im Zusammenhang mit der Sanierung und dem Ausbau der Flandern- und Brabantstraße (nördlicher Bereich) entstehen der Stadt Erkelenz nach Abschluss des Flächenerwerbes Erschließungskosten, die gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) i. V. m. der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Erkelenz vom 17.03.1983 i. d. z. Zt. gültigen Fassung veranlagt werden.

15. Anlagen

Kartierte Bestandsaufnahme.

Planungsamt im Juni 2020