

**ERK  
EL  
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.



**STADT ERKELENZ**  
**Bebauungsplan Nr. I/5C**  
**"Freiheitsplatz/  
Atelierstraße",**  
**Erkelenz-Mitte**

AZ.: 612602

**Zusammenfassende Erklärung**  
Gemäß § 10a BauGB

## **Inhalt**

<b>1. Planungsanlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Stellungnahmen.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Überwachung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>7</b>

## 1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Stadt Erkelenz plant, in der Kernstadt den Bereich zwischen Freiheitsplatz, Wilhelmstraße sowie Kölner Straße städtebaulich neu zu ordnen. An dem Standort soll zur Stärkung der Innenstadt und zur Akzentuierung des Eingangs zum Hauptgeschäftsbereich Kölner Straße ein innerstädtischer Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen entwickelt werden. Eine der städtebaulichen Situation angepasste Architektur soll dieses Ziel unterstützen. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2018 ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Für das rund 8.400 m<sup>2</sup> große Areal sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Vollzug eines auf Basis des Wettbewerbs entwickelten Nutzungskonzeptes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/5C ist es, zur Stärkung der Innenstadt und zur Akzentuierung des Eingangs zum Hauptgeschäftsbereich Kölner Straße einen innerstädtischen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zu etablieren. Zu diesem Zweck soll die durch die Aufgabe der ehemaligen Nutzungen durch das Amtsgericht, das Gesundheitsamt und die Polizei brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Durch die Planung wird somit den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belangen der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile Rechnung getragen. Die bauliche Entwicklung erfolgt aufgrund der Lage am südlichen Rand der Kernstadt im räumlichen Bezug zum Stadtzentrum. Im Bereich der Atelierstraße grenzt das Areal an den Konrad-Adenauer-Platz. Der Konrad-Adenauer-Platz ist mit dem Bahnhof und den neuen Gebäuden der Volksbank und des neuen Amtsgerichtes der zentrale Eingangsbereich in die Erkelenzer Fußgängerzone. Mit dieser prominenten Lage kann der Entwicklung der Grundstücke ehemaliges Amtsgericht/Gesundheitsamt/Polizei eine besondere städtebauliche Bedeutung beigemessen werden. Alle Gebäude auf den Grundstücken stehen derzeit leer. Sie weisen in ihrer Kubatur und Geschossigkeit von ein bis sechs Geschossen eine hohe Diversität auf. Zudem stehen sie auf dem Areal ohne städtebaulichen Bezug zueinander oder zur unmittelbaren Umgebung. Der öffentliche Raum des Areals ist von geringer Qualität und wird überwiegend als PKW-Stellplatz genutzt. Insgesamt bietet das Areal großes Potenzial für eine städtebauliche und nutzungsspezifische Umgestaltung.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet werden die Bedürfnisse der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Schaffung von Arbeitsplätzen beachtet. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Möglichkeit entsprechender Infrastruktureinrichtungen und Anlagen im Plangebiet berücksichtigt.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine aktuell mindergenutzte Fläche handelt, wird durch die Entwicklung der angestrebten Nutzung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB sichergestellt.

## 2. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Stellungnahmen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 17.09.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe.

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.05.2020. Seitens der Öffentlichkeit ging im Anschluss an den Erörterungstermin ein Schreiben ein. In diesem Schreiben wurde die Zugänglichkeit des Rathauses bzw. die damit verbundene Teilnahme am Beteiligungsverfahren während der COVID-19-Pandemie, die Vollständigkeit der Planunterlagen und der fehlende Bezug zu dem konkreten Vorhaben gerügt. Konkret wurden die Themen Verkehr-Anlieferung-Tiefgaragenzufahrt, Gebäudehöhen zur angrenzenden Wohnbebauung und vorhandene Geh- und Fahrrechte behandelt.

Die Planunterlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vollständig zur Verfügung gestellt. Einschränkungen in der Zugänglichkeit waren durch die COVID-19-Pandemie bedingt, genügten aber den gesetzlichen Anforderungen. Die Stadt Erkelenz strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine allgemeingültige Regelung im Plangebiet an, insofern wird auf den Vorhabenbezug bewusst verzichtet, da durch den Bebauungsplan die Umsetzung einer Planung nicht erzwungen werden kann. Zum Thema Verkehr wurde im weiteren Verfahren ein Gutachten erarbeitet, dass die Umsetzbarkeit der Planung belegt. Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber dem bislang gültigen Planungsrecht reduziert. Darüber hinaus enthalten die Festsetzung eine Staffelung der Gebäudehöhen zu den bestehenden Gebäuden an der Wilhelmstraße. Die Erreichbarkeit umliegender Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht maßgeblich eingeschränkt.

Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs war nicht erforderlich.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB**

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.04.2020 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeleitet.

Während des Beteiligungsverfahrens wurden sechs abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen, die sich u.a. mit den Belangen des Bergbaus, der Denkmalpflege, der technischen Erschließung und den Bodenverhältnissen befassten.

Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs war nicht erforderlich.

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz vom 15.05.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/C 'Freiheitsplatz/Atelierstraße' nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ## vom ## in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 öffentlich ausgelegt. Seitens der Öffentlichkeit ging während des Beteiligungsverfahrens eine abwägungsrelevante Stellungnahme ein.

Erneut wurden die Themen Vorhabenbezug, Verkehr und Höhenentwicklung angesprochen. Darüber hinaus wurden Aspekte zum Flächennutzungsplan, zur Konkretisierung von Gutachten und dem Bebauungsplan vorgebracht. Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich, die vorgebrachten Bedenken wurden nicht geteilt.

Durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neun Stellungnahmen vorgetragen, wobei in acht Schreiben keine Bedenken geäußert wurden. Hinweise zu den Themen Boden-, Immissions-, Brand-, Gesundheits- und Artenschutz wurden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. I/C 'Freiheitsplatz/Atelierstraße' wurde vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 27.05.2021 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erkelenz Nr. 12 vom 04.06.2021 trat der Bebauungsplan Nr. I/C 'Freiheitsplatz/Atelierstraße' gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

Im Rahmen der Aufstellung Bebauungsplans Nr. I/C 'Freiheitsplatz/Atelierstraße' wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. I/C 'Freiheitsplatz/Atelierstraße' beschreibt und bewertet die Ergebnisse der Umweltprüfung.

#### **Schutzgut Gesundheit des Menschen**

Die Folgen der Planung werden insgesamt als mäßig bewertet. Es sind zusätzliche Lärmbelastungen durch das Vorhaben, als auch Einwirkungen der bereits bestehenden Belastungen auf die geplanten Wohnnutzungen möglich. Mögliche Lärmkonflikte sind auf der Baugenehmigungsebene zu lösen.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Die Folgen der Planung werden insgesamt als geringfügig bewertet. Das urbane und hochgradig versiegelte Umfeld ist ökologisch bereits im Bestandszustand stark verarmt. Die Wirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sind vor diesem Hintergrund nicht erheblich. Die Artenschutzprüfung empfiehlt verschiedene Vermeidungsmaßnahmen bzw. kennzeichnet weitere Klärungsbedarfe in nachgelagerten Verfahrensschritten.

#### **Schutzgut Fläche**

Die Folgen der Planung werden insgesamt als positiv bewertet. Die Planung stellt eine sinnvolle Nachverdichtung des Stadtkerns dar, welche im Sinne einer Nachverdichtung weiteren Flächenfraß an den Siedlungsrändern vermeiden hilft. Vor diesem Hintergrund ist die Vollversiegelung der Fläche nicht kritisch zu werten.

#### **Schutzgut Boden**

Die Folgen der Planung werden insgesamt als nicht erheblich bewertet. Der natürliche Bodenkörper im Plangebiet ist bereits nahezu vollkommen anthropogen überprägt, bzw. abgetragen. Vor diesem Hintergrund ergeben sich durch das Vorhaben keine relevanten Wirkungen auf dieses Schutzgut. Vielmehr wird durch die Planung ein Eingriff in wertvollere Böden am Stadtrand oder der „grünen Wiese“ vermieden, was positiv zu werten ist.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Folgen der Planung werden insgesamt als geringfügig bewertet. Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete. Die schon im Bestand kaum vorhandene Grundwasserneubildungsrate geht weiter zurück, eine Versickerung ist somit nicht möglich.

**Schutzgut Klima / Luft sowie Anfälligkeit gegenüber dem globalen Klimawandel**

Die Folgen der Planung werden insgesamt als mäßig bewertet. Durch die Planung kommt es einerseits zu einer Verschlechterung der lokalklimatischen Bedingungen, andererseits zu einer zusätzlichen Ansiedlung empfindlicher Nutzungen. Die schon im Bestand kaum vorhandene Rückhaltefähigkeit bei Starkregenereignissen geht weiter zurück. Relevante Wirkungen auf das globale Klima ergeben sich nicht.

**Schutzgut Landschaft**

Die Folgen der Planung werden insgesamt als geringfügig bewertet. Das Landschaftsbild ist innenstadttypisch von geringem Wert und wird nicht über das bisher mögliche Maß beansprucht. Ins Gewicht fällt jedoch der mögliche Entfall stadtbildprägender Bäume im Plangebiet.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Folgen der Planung werden insgesamt als geringfügig bewertet. Durch den Abriss der bisherigen, leerstehenden Gebäudekörper gehen keine denkmalrelevanten Strukturen verloren. Bodendenkmäler liegen nicht vor.

**Eingriffsregelung**

Die Rechtsgrundlage für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilden § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 13 bis 18 BNatSchG und §§ 30 bis 33 LNatSchG NRW. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese gemäß Eingriffsregelung hinreichend zu qualifizieren und zu quantifizieren. Die Vermeidung und der Ausgleich des Eingriffs sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nicht als Eingriffe gelten hingegen Vorhaben im Innenbereich, die eine Genehmigung nach § 34 BauGB erlangen bzw. deren Genehmigung bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/5 'Stadtkern' ermöglicht innerhalb des Kerngebietes mit einer Grundflächenzahl von 1,0 bereits heute eine vollständige Versiegelung und Bebauung. Insoweit ist der durch den Bebauungsplan Nr. I/5c hervorgerufene Eingriff in Art und Intensität bereits heute zulässig, inklusive der Fällung des Baumbestandes.

**4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/5 'Stadtkern' setzt innerhalb des Plangebiets bereits heute ein Kerngebiet fest und lässt eine vollständige Bebauung und Versiegelung zu (Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0). Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplans umgesetzt werden.

Die Art der Nutzungen und die bauliche Dichte im Sinne der Grundflächenzahl sind vergleichbar mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/5C. Insoweit sind die Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung vergleichbar.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet einer städtebaulichen Neuordnung bedarf, es bereits stark versiegelt ist und eine Innenentwicklung vorgesehen ist, sind keine weiteren Alternativen geprüft worden.

Aus der Sicht des Landschafts-, Natur- und Bodenschutzes ist grundsätzlich der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und eine Innenentwicklung zu befürworten, da dadurch bisher unbeanspruchte Flächen im Außenbereich geschont werden. Darüber hinaus sind die überplanten Flächen im Plangebiet mit hoher Flächenversiegelung bereits stark vorbelastet.

Aus den oben genannten Gründen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. I/5c keine weiteren Standortalternativen unter Umweltgesichtspunkten geprüft.

## **5. Überwachung der Umweltauswirkungen**

Erforderlich ist die Überprüfung der sachgerechten Umsetzung und die funktional erwünschte Entwicklung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wie:

- Überprüfung der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen
- Überprüfung der Berücksichtigung des Bodendenkmalschutzes in der Bauphase
- Überprüfung des Einhaltens der maximal zulässigen Versiegelung
- Überprüfung der Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Artenschutzmaßnahmen).

Erkelenz, im Juni 2021