

**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.



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

AZ.: 612602

Begründung
Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:

Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzung

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB gülti-
gen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassung

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

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

AZ.: 612602

Begründung

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhalt

1.	Anlass der Planung und Verfahrensstand.....	4
2.	Städtebauliche Situation	4
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2	Derzeitige Nutzung	4
2.3	Verkehrliche Erschließung	4
2.4	Technische Infrastruktur	5
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Bebauungsplan.....	5
3.4	Sonstige Vorgaben	6
4.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.1	Planungsziel	6
4.2	Städtebauliche Konzeption	7
4.3	Wesentliche Auswirkungen.....	8
5.	Begründung der Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	13
5.5	Verkehrsflächen.....	13
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.	Ver- und Entsorgung	14
7.	Umweltbelange.....	15
8.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	15
9.	Städtebauliche Kenndaten	15

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand

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 m² große Areal sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Vollzug eines auf Basis des Wettbewerbs entwickelten Nutzungskonzeptes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 17.09.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.05.2020. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die vorliegenden Unterlagen dienen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der 0,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/5C 'Freiheitsplatz/Atelierstraße' liegt in der südlichen Kernstadt von Erkelenz-Mitte zwischen Atelierstraße, Kölner Straße, Freiheitsplatz und Wilhelmstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 116, 120, 135 (teilweise), 138, 139, 141 (teilweise), 142, 143, 144 und 148 (teilweise), Flur 68 sowie 1058, 1059 und 1060, Flur 27, Gemarkung Erkelenz.

2.2 Derzeitige Nutzung

Das zu überplanende Gebiet umfasst die ehemaligen Standorte des Amtsgerichts, des Gesundheitsamtes und der Polizei. Die vormaligen Nutzungen sind innerhalb der Kernstadt verlagert worden. Die vorhandenen Gebäude stehen zzt. leer und sollen abgerissen werden. Der öffentliche Raum im Plangebiet wird überwiegend als PKW-Stellplatz genutzt.

Zwischen Wilhelmstraße und Kölner Straße gelegen, befindet sich das Areal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sowie der zentralen Haupteinkaufsstraße, der Kölner Straße. Die Kölner Straße stellt eine wichtige fußläufige Wegeverbindung vom Bahnhof zum Markplatz dar und ist aufgrund des dort vorhandenen Einzelhandels eine hoch frequentierte Verbindung dieser beiden Pole.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Plangebietes sind an die umgebenden Straßen angeschlossen. Die Kölner Straße bindet in Richtung Norden als Haupteinkaufsstraße das Stadtzentrum an, die Wilhelmstraße ist Bestandteil einer das Stadtzentrum umgebenden Ringstraße mit überwiegend Wohnbebauung. Über den Freiheitsplatz kann die Landesstraße 19 (Goswinstraße/Kölner Straße) erreicht werden, die über die Aachener Straße bzw. die Alfred-Wirth-Straße Anbindungen an die

Autobahn A 46 bietet. Der Bahnhof Erkelenz befindet sich in 200 m westlicher Richtung. Neben dem Anschluss an die Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach zwischen Geilenkirchen und Rheydt stellt der Bahnhof einen wesentlichen Umsteigepunkt des Bussystems dar.

2.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- oder Entsorgungsleitungen in den umgebenden Straßen angeschlossen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Erkelenz und des Landes NRW. Mit Umsetzung ist der Grundstückserwerb durch den künftigen Investor vorgesehen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die südöstlich verlaufende Eisenbahntrasse ist als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr sowie der Bahnhof Erkelenz als Haltepunkt dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet sowie nördlich und östlich davon Kerngebiet dar. Als Symbol ist 'Öffentliche Verwaltung' als Anlage für den Gemeinbedarf dargestellt. Westlich grenzen Wohnbauflächen an, der Freiheitsplatz ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Jenseits des Freiheitsplatzes liegt eine Gemischte Baufläche. Die Bahntrasse ist als Bahnanlage, die angrenzende Verkehrsinfrastruktur ist mit Symbolen für Bahnhof, zentrale Bushaltestelle und Bike+Ride-Anlage dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da durch die angestrebte Festsetzung eines Kerngebietes der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes das neue Amtsgericht befindet, gibt die symbolhafte Darstellung einer öffentlichen Verwaltung den Status quo wieder.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/5 'Stadtkern' aus dem Jahr 1984. Dieser umfasst den Bereich zwischen Heinrich-Jansen-Weg, Kölner Straße, Freiheitsplatz, Wilhelmstraße und Mozartstraße. Innerhalb des Plangebietes ist ein Kerngebiet, überlagernd Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4. Es sind 10 Vollgeschosse zulässig. Die Baugrenze orientiert sich an den zur Aufstellung des Bebauungsplans bereits vorhandenen Gebäuden des Amtsgerichts, Gesundheitsamts und der Polizei. Lediglich entlang der Wilhelmstraße verläuft die Baugrenze parallel zur Grenze des Kerngebietes.

Das aktuelle Plangebiet ist von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/5 nicht betroffen. Mit der zweiten Änderung wurden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/5

bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie Vorgaben für Werbeanlagen ergänzt.

Der östlich angrenzende neue Standort des Amtsgerichtes wurde 2010 durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/5A überplant. Als Art der baulichen Nutzung wurde weiterhin ein Kerngebiet festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen sind auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten.

Das nordwestlich angrenzende Einzelhandelszentrum Atelierstraße wurde 2009 durch den Bebauungsplan Nr. I/5B überplant. Auch hier wurde als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet beibehalten. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung eines Einzelhandels- und Dienstleistungskomplexes mit angrenzender Tiefgarage bzw. Parkplatz und umgebender Lärmschutzanlage.

3.4 Sonstige Vorgaben

Im Plangebiet sowie im näheren Umkreis befinden sich keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Flächen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern und/oder archäologischen Funden auf der Fläche selbst liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Planungsziel

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 Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der zu erwartenden Nutzungen auf das für Kerngebiete übliche Maß festgesetzt. Eine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist voraussichtlich nicht erforderlich, da die aktuell rechtskräftigen Festsetzungen bereits eine vollständige Versiegelung des Plangebietes ermöglichen. 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.

4.2 Städtebauliche Konzeption

Für die in der Innenstadt Erkelenz liegende 0,8 ha große Fläche ist eine besondere Nutzungs- und Betreiberkonzeption vorgesehen, die zu einer Aufwertung der Innenstadt beiträgt. Angesiedelt werden sollen vorwiegend Einzelhandelsnutzungen sowie Flächen für Anbieter aus dem Dienstleistungs- und Gesundheitssektor. Darüber hinaus sind im nordwestlichen Plangebiet in Teilen – oberhalb der Erdgeschosse – Wohnnutzungen angedacht.

Entlang des Freiheitsplatzes und bis in die angrenzende Wilhelmstraße bzw. Kölner Straße hinein soll durch eine angemessene Architektur der südliche Beginn des Haupteinkaufsbereichs an der Kölner Straße akzentuiert werden. Zu diesem Zweck ist eine neue, die Stadtstruktur stützende Raumkante erforderlich, die durch eine bündige Fassade zu den öffentlichen Flächen hin gebildet werden kann. Insbesondere für den Einzelhandel mit seinen Schauseiten und Eingängen ist eine Orientierung zur Atelierstraße und zum Konrad-Adenauer-Platz/Kölner Straße wünschenswert. Das benachbarte Solitärgebäude des neuen Amtsgerichts soll künftig in diesem Bereich als einziger Hochpunkt das Entree in die Innenstadt prägen. Für den Bereich an der Kreuzung Freiheitsplatz/Kölner Straße sind insofern Gebäude(-teile) vorgesehen, die sich in ihren Abmessungen dem östlich gelegenen neuen Gebäude des Amtsgerichtes unterordnen, jedoch die übrige Bebauung im Plangebiet in ihrer Höhe übertreffen. Das Höhenniveau der übrigen Bebauung soll in Richtung Norden und Westen einen maßvollen Übergang zur dort gelegenen Bestandsbebauung bilden.

Durch einen innenliegenden, öffentlichen Raum können die in das Innere des Plangebiets orientierten Nutzungen erschlossen werden. Die interne Erschließung stellt darüber hinaus eine Anbindung an den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich Kölner Straße dar. Die äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll über die Atelierstraße und die Wilhelmstraße erfolgen, um die Kreuzungsbereiche und den dazwischenliegenden Freiheitsplatz nicht weiter verkehrlich zu belasten.

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubauvorhaben sind innerhalb des Plangebietes vorwiegend in Tiefgaragen unterzubringen, dabei kann die vorhandene Tiefgarage des alten Standortes unterhalb des Amtsgerichtes erhalten bleiben. Im nördlichen Plangebiet ist auch eine Nutzung von Flächen im Erdgeschoss als Stellplatzanlage denkbar.

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen erste Erkenntnisse auf Basis des Investorenwettbewerbs für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes vor. Im weiteren Planungsprozess ist jedoch mit Konkretisierungen und ggf. Änderungen der Planung zu rechnen, so dass durch den Bebauungsplan nur grundsätzliche Vorgaben zur Ausnutzung der Flächen hinsichtlich der Art und des Maßes

der baulichen Nutzung festgesetzt werden sollen. Die Realisierung des Vorhabens wird mittels eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit dem Investor gesichert.

4.3 Wesentliche Auswirkungen

Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange in der Bauleitplanung ist nach 'VV-Artenschutz NRW' die Durchführung einer artenschutzfachlichen Vorprüfung obligatorisch. Zu diesem Zweck wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Vorprüfung Artenschutz (ASP Stufe 1)¹ erstellt, das der Klärung dient, ob und inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden, Konflikte durch einfache Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können oder weitere Untersuchungen zur Klärung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten erforderlich sind.

Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konfliktes ist eine Fällzeitenbeschränkung erforderlich, die Vegetationsbeseitigungen zur Brutzeit ausschließt. Die Fällung von Altbäumen ist gutachterlich zu begleiten. Zur weiteren Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist der Gebäudebestand vor Abriss auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Dies kann im Rahmen der Abrissgenehmigung erfolgen. Der Abriss der Gebäude darf nur in den Wintermonaten (1. Oktober bis 1. März) erfolgen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Natur und Landschaft

Die Bilanzierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechts mit den angestrebten Festsetzungen im Plangebiet. 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.

Verkehr

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets wurde eine Verkehrsuntersuchung² durchgeführt. Zur Überprüfung der Verkehrserschließung wurden die möglichen Netzbeziehungen analysiert und ein Überblick überregionaler Anbindungsmöglichkeiten erarbeitet.

Die Hauptanlieferung des Vollsortimenters sowie des Fachmarktes soll über die Wilhelmstraße abgewickelt werden und vorrangig über die Anschlussstelle Erkelenz Ost erfolgen. Die Routenführung erfolgt von der Anschlussstelle A 46 Erkelenz Ost über die Düsseldorfer Straße, Krefelder Straße und Theodor-Körner-Straße. Der Kundenverkehr soll überwiegend über die Kölner Straße abgewickelt werden. Eine Abfahrt über die Wilhelmstraße ist möglich, erfordert jedoch ein Linksfahrgebot.

¹ Artenschutzrechtliches Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. IX/P 'Ferdinand-Clasen-Str. / Düsseldorfer Str.' der Stadt Erkelenz; BKR Aachen Noky & Simon; 28.05.2018

² Untersuchung zur Verkehrssituation am Bauvorhaben 'Freiheitsplatz' in der Stadt Erkelenz; Planungsgruppe MWM; Aachen; Februar 2021

Auf Basis der Verkehrszählung und der Verkehrsabschätzung wurde die Leistungsfähigkeit sowohl für den Kreisverkehrsplatz Freiheitsplatz/Kölner Straße/Konrad-Adenauer-Allee ebenso wie für den Knotenpunkt L 19 Goswinstraße/Kölner Straße/Freiheitsplatz/Gerhard-Welter-Straße nachgewiesen und bewertet. Unter Nutzung eines bereits vorhandenen, aber nicht aktiven Lichtsignalprogramms weist der Knotenpunkt eine befriedigende Leistungsfähigkeit auf. Empfohlen wird die Schaltung des o.a. Signalprogramms zumindest in den Spitzenstunden oder auch im Regelbetrieb.

Aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Neuverkehre können durch das umliegende Straßennetz aufgenommen werden und die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten wird, unter Berücksichtigung der Empfehlungen, nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der umgebenden Verkehrswege – primär der östlich verlaufenden Bahnlinie Mönchengladbach-Düsseldorf – ein. Gemäß Umgebungslärmportal NRW liegen 24h- L_{den} -Werte von über 60 dB(A) vor. Der vorhandene Gebäudebestand wirkt abschirmend, so dass die Belastungen in Richtung Westen auf 55 dB(A) und weniger absinken. Die Nachtpegel liegen entlang des Freiheitsplatzes vereinzelt über 55 dB(A), in größeren Bereichen bei über 50 dB(A). Auch nachts nimmt die Belastung durch Schienenverkehrslärm in Richtung Westen ab. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete werden damit nachts in kleineren Teilbereichen überschritten.

Laut Umgebungslärmportal NRW gehen von Straßen keine relevanten Beeinträchtigungen im Plangebiet aus.

Wohnnutzungen spielen in Kerngebieten nur eine untergeordnete Rolle. Der Bebauungsplan schränkt Wohnnutzungen durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (siehe Abschnitt 5.1) ein, so dass in Erdgeschossbereichen keine und in den dem Freiheitsplatz zugewandten Obergeschossen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Im Genehmigungsverfahren sind ggf. Nachweise zu erbringen, dass relevante Beeinträchtigungen für mögliche Wohnnutzungen vermieden werden.

Gewerbelärm

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die im Plangebiet zulässige Art der baulichen Nutzung nicht maßgeblich verändert. Die Festsetzung eines Kerngebiets wird beibehalten. Insofern entsteht durch die Planung kein maßgeblicher neuer Konflikt auf der Ebene des Immissions-schutzes. Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Vorhaben innerhalb des Plan-gebiets können auf der Ebene der Genehmigungsplanung durch konkrete Maßnahmen (z.B. Einhausungen von Anlieferungsbereichen) vermieden werden.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die baulich zu nutzende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der

Verwaltung und der Kultur. Wohnnutzungen spielen vom Grundsatz her nur eine untergeordnete Rolle, können jedoch gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO explizit zugelassen werden.

Allgemein zulässig sind in den Kerngebieten MK1 und MK2 entsprechend der Vorgaben des § 7 Abs. 2 BauGB

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Erkelenz sollen Einzelhandelsnutzungen sowie Flächen für Anbieter aus dem Dienstleistungs- und Gesundheitssektor angesiedelt werden. Auch Gaststätten, Beherbergungsbetriebe sowie die aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind denkbar. Aus diesem Nutzungsmix soll am südlichen Rand des Stadtzentrums ein Einstieg in die zentrale Haupteinkaufsstraße Kölner Straße geschaffen werden. Diese Nutzungen entsprechen in ihrer Gesamtheit dem Charakter eines Kerngebietes.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird im Plangebiet differenziert festgesetzt. Dabei wird nicht zwischen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
 - sonstigen Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans
- unterschieden.

Da im Plangebiet unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte etabliert werden sollen, erfolgt eine Gliederung in die Kerngebiete MK1 und MK2. Das Kerngebiet MK1 grenzt an bestehende Wohnbebauung beidseits der Wilhelm- bzw. Mozartstraße an. Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets ist entsprechend als Arrondierung zu den hier angrenzenden Nutzungen ein gewisser Anteil an Wohnnutzungen denkbar. Im Bereich des Freiheitsplatzes und der Kölner Straße liegt der Schwerpunkt bei Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Wohnnutzungen sind hier nur im Ausnahmefall zulässig. Um den Charakter des Kerngebietes zu sichern, sind Wohnnutzungen – unabhängig ob allgemein oder ausnahmsweise – im gesamten Plangebiet ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass öffentlich wahrnehmbare Erdgeschossnutzungen sich in die Lage am Beginn der Haupteinkaufsstraße von Erkelenz integrieren. Ein Veröden dieser Lage durch eine durchgehende Wohnnutzung soll verhindert werden.

Durch die Beschränkung der Wohnnutzungen auf die Bereiche ab dem ersten Obergeschoss erfolgt eine Maßgabe für die Beurteilung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO. Darüber hinaus wird durch die Gliederung und die damit verbundene ausnahmsweise Zulässigkeit in Teilflächen des Kerngebiets (MK2) sichergestellt, dass Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle zukommen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit hat die zuständige Behörde auch im Genehmigungsverfahren noch die Möglichkeit, einer Fehlentwicklung entgegenzuwirken, in dem ein zunehmender Anteil von Wohnnutzungen durch Versagen entsprechender Genehmigungen und somit ein Umkippen innerhalb der Teilfläche verhindert wird.

Ausgeschlossen sind innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK2

- Spiel- und Automatenhallen und Internetcafés sowie Wettbüros, Spielcasinos, Sexkinos und Betriebe mit Sexdarbietungen und bordellartigen Leistungen,
- Vergnügungsstätten sowie
- Tankstellen, sowohl im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen als auch übrige Tankstellen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art – insbesondere von Einrichtungen mit sexuell orientiertem Angebot erfolgt vor dem Hintergrund, ein hochwertiges Nutzungskonzept zu etablieren, dass zu einer Aufwertung der Innenstadt in diesem Bereich beiträgt. Eine Ansiedlung dieser Nutzungen könnte zu ungesteuerten Abwertungseffekten (sog. Trading-Down-Effekte), die einerseits zu Leerständen von Wohn- und Gewerberäumen und andererseits zur Verdrängung höherwertiger gewerblicher Nutzungen auch im Umfeld führen.

Die Ansiedlung von Tankstellen jedweder Art ist aus Sicht der Stadt Erkelenz ebenfalls nicht gewünscht. Tankstellen fügen sich hinsichtlich Gestaltung und Flächenverbrauch nicht in das hochwertige Nutzungskonzept ein, dass im Plangebiet etabliert werden soll. Die Bildung von Raumkanten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch den klassischen Tankstellenbau verhindert. Eingehauste Lösungen stehen aufgrund des Flächenverbrauchs für die Anlieferung und Erfüllung von Sicherheitsbestimmungen den Zielen zur Etablierung eines Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen entgegen. Aufgrund der Einbindung in den Erschließungszusammenhang der Fußgängerzone sind Zu- und Abfahrten im Bereich des Freiheitsplatzes und der Kreuzungen nicht gewollt. Die Wilhelm- und die Atelier- bzw. Kölner Straße bieten aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im Erschließungssystem für den motorisierten Individualverkehr keine sinnvollen Standorte für die Ansiedlung von Tankstellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Kerngebietes 1,0 als Höchstmaß festgesetzt. Das bedeutet, dass für zu errichtende Gebäude die vollständige Fläche des Kerngebietes für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht. Damit schöpft der Bebauungsplan die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für ein Kerngebiet aus und führt das bislang im Plangebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung fort.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter über NHN im DHHN2016 festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes gemessen an NHN (z.B. Oberkante Attika, Dachfirst).

Im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes – entlang des Freiheitsplatzes inkl. der Kreuzungsbereiche mit der Kölner Straße bzw. der Wilhelmstraße – soll durch eine angemessene Architektur der Eingang der Fußgängerzone akzentuiert werden, der den östlich angrenzenden Neubau des Amtsgerichtes als Hochpunkt nicht überragt. Insofern soll nicht nur eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden – es soll auch sichergestellt werden, dass geplante Gebäude in diesem Bereich eine eindeutige Raumkante zu den angrenzenden öffentlichen Flächen bilden. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich angemessen in die Umgebung integriert bzw. maßvolle Übergänge zwischen den vorhandenen und geplanten Bebauungsstrukturen schafft. Dabei weist die bestehende Bebauung westlich und

südlich des Plangebiets überwiegend zwei Vollgeschosse mit Satteldach (Gebäudehöhe geschätzt etwa 10 bis 13 m) auf. Der Hauptbaukörper des östlich gelegenen Amtsgerichts weist sechs Geschosse mit einer Höhe von etwa 24 m über Grund auf.

Das Gelände im Plangebiet liegt im Bereich von etwa 99 bis 99,5 m über NHN. Die Festsetzungen erlauben für die künftige Bebauung eine Gebäudehöhe von etwa 20 m im Bereich der Kreuzung Freiheitsplatz/Kölner Straße und von etwa 16 m in den rückwärtigen Bereichen über der heutigen Geländeoberfläche. Zusätzlich wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung darf bei solchen technischen Einrichtungen und Anlagen 1,50 m betragen, bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern bis zu 2,50 m. Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen. Darüber hinaus ist in einem etwa 8 m breiten Streifen im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße, entlang des Freiheitsplatzes und im Kreuzungsbereich der Kölner Straße eine Mindesthöhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese beträgt im Bereich der Wilhelmstraße bis etwa zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Plangebiets mit dem Freiheitsplatz 106 m ü. NHN (etwa 7 m über Straßenniveau) bzw. von diesem Punkt bis zur Kölner Straße 113 m ü. NHN (etwa 14 m über Straßenniveau).

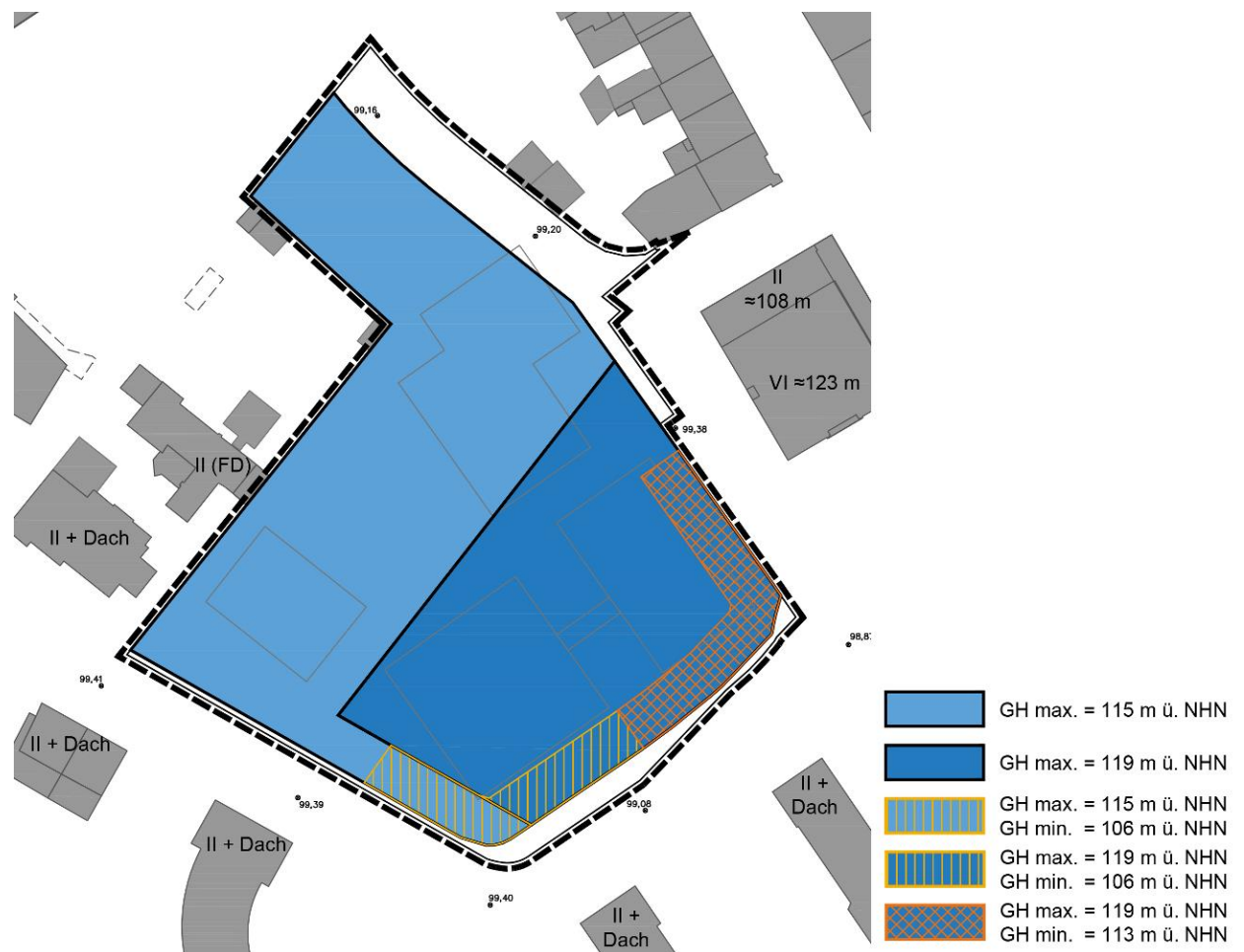


Abbildung 1 System der Höhenfestsetzungen im Plangebiet
BKR Aachen, 2021

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aus Gründen einer größtmöglichen Flexibilität in der Umsetzung wird auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO verzichtet und die mit Baugrenzen/-linien gem. § 23 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als zusammenhängende Fläche festgesetzt.

Der Verlauf der Baugrenzen/-linien orientiert sich an den Abgrenzungen des Kerngebietes. Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen verläuft die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Abgrenzung des Kerngebietes, zu den nordöstlich angrenzenden privaten Nachbargrundstücken hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m ein, und wird damit den Mindestanforderungen für Abstandsflächen gerecht. Unterirdische Geschosse – Kellergeschosse im Sinne der Bauordnung – dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. So kann das gesamte Plangebiet durch eine Tiefgarage ausgenutzt werden, ein Anschluss an die nördlich gelegene Tiefgarage des Einzelhandelszentrums Atelierstraße ist denkbar. Durch die Festsetzung ist keine wesentliche visuelle Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen zu erwarten, sofern die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung NRW eingehalten werden.

Für den Verlauf der Kölner Straße, des Freiheitsplatzes und einen Teil der Wilhelmstraße ist die Bildung einer klaren Raumkante gegenüber dem öffentlichen Raum gewünscht. Zu diesem Zweck wird eine Baulinie auf der Grenze des Kerngebietes festgesetzt. Die geplante Gebäudefront muss auf dieser Linie gebaut werden. In den Kreuzungsbereichen darf davon abgewichen werden, um einen ausreichenden Spielraum für besonders gestaltete Ecksituationen der Baukörper zu ermöglichen. Entsprechend wird hier eine Baugrenze festgesetzt.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Eingang der Haupteinkaufsstraße soll künftig durch eine der städtebaulichen Situation angemessene Architektur geprägt werden. Dies schließt oberirdische Stellplätze oder Stellplatzanlagen im Bereich des Kerngebiets MK2 aus. Insofern wird festgesetzt, dass in diesem Bereich Stellplätze und Garagen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind. Innerhalb des MK1 ist darüber hinaus denkbar, Stellplätze – z.B. für die Einzelhandelsnutzung auch im Erdgeschoss oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – an der Grenze des Plangebietes – unterzubringen.

Im Plangebiet ist durch die ursprünglichen Nutzungen bereits eine Tiefgarage unter den alten Standorten des Amtsgerichtes und des Gesundheitsamts vorhanden. Erste Prüfungen im Rahmen des Investorenwettbewerbs haben ergeben, dass ein Erhalt der vorhandenen Tiefgarage unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten realisierbar ist. Insofern stellt die Einschränkung, Stellplätze im Plangebiet überwiegend nur unterhalb der Geländeoberfläche zuzulassen keine übermäßige Härte für künftige Investoren dar.

5.5 Verkehrsflächen

Der bislang nicht planungsrechtlich gesicherte Teil der Atelierstraße ist im Plangebiet enthalten und wird – gemäß seiner aktuellen Nutzung – mit einer Breite von 10 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ebenso ist vorgesehen, entlang der Wilhelmstraße und des Freiheitsplatzes die Abgrenzung der Verkehrsfläche zu modifizieren. Künftig öffentlich gewidmete Flächen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Bereich der Kölner Straße und der angrenzenden Konrad-Adenauer-Platz stellt den Beginn der Haupteinkaufsstraße von Erkelenz dar, der für Fußgänger uneingeschränkt nutzbar sein soll. Anlieferungen oder Ein-/Ausfahrten von Stellplatzanlagen würden der Zugänglichkeit und der Sicherheit der Fußgänger entgegenstehen. Zufahrten sind dementsprechend ausgeschlossen. Darüber hinaus werden im Verlauf der Straße Freiheitsplatz inkl. des Kreuzungsbereichs mit der Wilhelmstraße Zufahrten ebenfalls ausgeschlossen. Der Freiheitsplatz stellt die südliche Haupterschließung für den Bahnhof und die zugehörigen Bushaltestellen dar, der Verkehrsfluss soll nicht durch Anliefer- oder Parkverkehr gestört werden. Die Erschließung des Plangebietes wird insofern auf die Atelierstraße und die Wilhelmstraße beschränkt. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind diese Einschränkungen hinnehmbar. Voraussichtlich wären in den von der Festsetzung betroffenen Bereichen aus verkehrstechnischer Sicht Zufahrten kaum umsetzbar.

Geh- und Radwege sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Entwicklung eines innenliegenden, öffentlichen Raums mit Eingängen zu den Gebäuden und mit Anbindung an den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich der Kölner Straße gewollt. Zu diesem Zweck ist im Bebauungsplan eine öffentlich zugängige, fußläufige Verbindung zwischen Wilhelmstraße und Kölner Straße anzulegen. Eine konkrete Verortung der Durchwegung im Bebauungsplan ist im zum aktuellen Planungsstand nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird ein Korridor festgesetzt, innerhalb dessen diese Durchwegung realisiert werden muss. Durch die Festsetzung ist ein ausreichender Rahmen für eine spätere Ausführungsplanung gegeben. Es ist nicht erforderlich, die gesamte zeichnerisch festgesetzte Fläche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Zur Konkretisierung der Ausgestaltung wird festgesetzt, dass die Durchwegung mindestens eine Breite von 4,0 m aufweisen muss, um jeweils zwei entgegenkommenden Personen ausreichenden Platz zu bieten. Sollte die Zuwegung als Passage überbaut werden, ist eine lichte Höhe von 3,0 m zu gewährleisten.

Die Einschränkung, die durch die Festsetzung einer öffentlich zugängigen Fläche auf privatem Grund erfolgt, ist aus Sicht der Stadt Erkelenz vertretbar. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, – insbesondere in den Erdgeschossen – Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu etablieren. Eine interne, auch der Öffentlichkeit zugängliche Erschließung der Nutzungen liegt insofern auch im Interesse des Bauherrn oder späteren Betreibers bzw. stellt keine unzumutbare Einschränkung privater Interessen dar.

6. Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz werden im Rahmen der Umsetzung geschaffen. Die Entwässerung des Kerngebietes wird im Trennsystem durchgeführt. Anfallendes Schmutz- bzw. Niederschlagswasser wird dem bestehenden Kanalsystem zugeführt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutz- und Niederschlagswasser mit jeweiligem Hausanschluss. Eine Begrenzung der Zuleitungsmenge von Niederschlagswasser ist notwendig. Details werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

7. Umweltbelange

Zu den Umweltbelangen wird auf Teil 2 der vorliegenden Begründung verwiesen.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

9. Städtebauliche Kenndaten

	BP Nr. I/5C
Kerngebiet	7.370 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.020 m ²
Summe	8.390 m ²

Erkelenz, im April 2021