

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
----------	---------------	-----------------------------------	--------------------

Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung am 14.05.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB			
1	<p>Öffentlichkeit Schreiben vom 15.05.2020</p> <p>Aufgrund der Corona Pandemie und der damit von Ihnen erlassenen Zugangsbeschränkung in Ihrem Hause (nur eine Person) können wir ohne die Fachbegleitung (Fachingenieur/Rechtsanwalt) die Unterlagen nicht vor Ort abschließend sichten und besprechen. Auf Ihrer Website ist als Plangrundlage lediglich der B-Plan Entwurf und ergänzende Textteile eingestellt. Die textlichen Ausführungen sind teilweise sehr vage und lassen eine Beurteilung nur schwer zu. Insbesondere zu den Themen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verkehr-Anlieferung-Tiefgaragenzufahrt 2. Gebäudehöhen zur Wohnbebauung Wilhelmstr. 42 und 42a 3. Geh- und Fahrrecht Garage rückwärtiger Ausgang <p>Da keine vollständigen Planunterlagen vorliegen, können wir nur Anhand von Fotos, der bis jetzt bekannten Planung, Bemerkungen und Anregungen abgeben. Dies auf den folgenden Seiten:</p> <p>Siehe Anlage zum Schreiben vom 15.05.2020 zur Stellungnahme der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung.</p>	<p>Bedingt durch die COVID-19-Pandemie war eine uneingeschränkte Zugänglichkeit des Rathauses der Stadt Erkelenz während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nicht gegeben. Eine persönliche Einsichtnahme war aber nach telefonischer Terminabsprache möglich. Um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit zu gewährleisten, wurden zu diesem Zweck alle relevanten Verfahrensunterlagen auf der Webseite der Stadt Erkelenz zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die relevanten Verfahrensunterlagen umfassen die Planzeichnung, die Begründung inkl. Umweltbericht sowie die Artenschutzprüfung Stufe 1. Der Detaillierungsgrad der Unterlagen richtet sich nach den gesetzlichen Anforderungen an einen Bebauungsplavorentwurf. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan. Zwar liegen zum aktuellen Zeitpunkt 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.</p> <p>Die Realisierung des konkreten Vorhabens wird mittels eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit dem Investor gesichert. Die aktuell bekannte architektonische Planung ist somit nicht unmittelbarer Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung, sondern stellt nur die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans dar.</p>	<p>Der Anregung, ein Verkehrsgutachten zu erstellen, wird gefolgt. Die Bedenken hinsichtlich des Umfangs der Verfahrensunterlagen, der Verschattung angrenzender Nutzungen und der Zugänglichkeit der Garage werden nicht geteilt.</p>

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Zum Thema Verkehr-Anlieferung-Tiefgaragenzufahrt: Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem Annahmen zur künftigen Nutzung getroffen und im Rahmen einer Prognose kritisch überprüft werden. Dabei wird die durch den Bebauungsplan ermöglichte Anbindung des Plangebiets über die Wilhelmstraße bzw. die Atelier- und Kölner Straße untersucht. Die bestehenden Verkehrsverhältnisse in den angrenzenden Straßen werden in der Prognose als Ausgangszustand berücksichtigt und hinsichtlich der zu erwartenden Entwicklung beurteilt. Hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen kann eine Überprüfung erst nach Vorlage eines hinreichend konkreten architektonischen Entwurfs – im Genehmigungsverfahren – erfolgen. In diesem Rahmen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umgebenden schützenswerten Nutzungen (z.B. für die Flächen nördlich der Wilhelmstraße als Allgemeines Wohngebiet) nachzuweisen.</p> <p>zum Thema Gebäudehöhen zur Wohnbebauung Wilhelmstr. 42 und 42a: Der aktuell im Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/5 setzt als Maß der baulichen Nutzung zehn Vollgeschosse als zulässig fest. Ausgehend von einer Geschosshöhe von mindestens 2,5 m sind aktuell Gebäude mit einer Höhe von 25 m und mehr zulässig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/5C wird insofern die Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht reduziert. Jenseits der gültigen und geplanten Festsetzungen sind die Vorgaben der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Auf der Ebene des Bebauungsplans werden somit die gültigen Anforderungen hinsichtlich der Verschattung und der Abstände von Gebäuden untereinander ein-</p>	

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>gehalten.</p> <p>zum Thema Geh- und Fahrtrecht Garage rückwärtiger Ausgang: Die benannte Garage verfügt über Zugänge sowohl aus dem Plangebiet als auch über das Gelände der Gebäude Wilhelmstraße 42a bzw. 42. Insofern wird die Erreichbarkeit der Garage durch die Planung nicht verhindert.</p>	
<p>Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der Offenlage vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p>			
1	<p>Öffentlichkeit Schreiben vom 24.03.2021</p>		
	<p><i>Redaktionelle Anmerkung: die in der Stellungnahme angeführten Zitate aus den Gutachten bzw. der Begründung zum BP sind im Folgenden kursiv gesetzt.</i></p> <p>Grundsätzlich sind wir als direkte Nachbarn des Plangebietes erfreut, dass durch den Investor (Fa. Schoofs) das Pangebiet bebaut werden soll.</p> <p>Der jetzt vorliegende B-Plan- Entwurf ist jedoch allgemein gehalten und stellt nicht die konkrete Planungssituation des Investors dar.</p> <p>Auf der einen Seite wird der B-Plan-Entwurf allgemein gehalten, auf der anderen Seite sind z. B. Gutachten „verkehrliche Situation“ beigelegt, die eine konkrete Planung als Grundlage haben.</p> <p>Hier sind die gesamten Unterlagen voneinander abweichend und nicht stimmig.</p> <p>Die Planung ist nur in Teilen zu erkennen. Die zwischenzeitlich vom Investor uns vorgelegte Planung sieht eine Bebauung im östlichen Bereich vor. Die notwendigen Stellplätze für den Einzelhandel sind in der Mitte bzw. in westlicher Richtung angeordnet.</p> <p>Eine Verlängerung der Tiefgarageneinfahrt müsste mit den Nachbarn, allein schon wegen der baulichen Gegebenheiten, durch einen nachbarschaftlichen Vertrag geklärt werden. Aufgrund der sich widersprechenden Unterlagen ist eine Beurteilung der Situation (Schallsituation usw.) nicht möglich (es wird nur auf eine mögliche, spätere Klärung im Bauantragsverfahren hingewiesen).</p>	<p><u>Vorhabenbezug</u> Die Stadt Erkelenz strebt an, die Flächen im Plangebiet entsprechend ihrer veränderten Zielvorstellungen zu entwickeln. 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. Dies geben die Festsetzungen des aktuell im Plangebiet rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/5 'Stadtkern' nicht wieder, da dieser primär die bestehende Gebäudestruktur absichert. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan würde den aktuellen Stand der Planung sichern – sollte die Durchführung des Vorhabens jedoch scheitern, behielte der Bebauungsplan Nr. I/5 'Stadtkern' seine Gültigkeit. Dies soll aus Sicht der Stadt Erkelenz durch die Aufstellung eines sogenannten „Angebotsbebauungsplans“ vermieden werden. Das Vorhaben findet sich insofern nur in seinen Grundzügen in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder. Ein solcher Bebauungsplan, der durch ein Projekt angestoßen wird, aber gleichwohl als „Angebotsbebauungsplan“ konzipiert wird ist sachgerecht.</p>	<p>Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt. Die angeführten Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Meiner Meinung nach müsste die konkrete Planung im B-Plan-Verfahren dargestellt und erläutert werden.</p> <p>1. FNP Die Änderung von Fläche für „örtliche Verwaltung“ in Kerngebiet müssen sehr wohl im Flächennutzungsplan geändert werden.</p> <p>3.2 Flächennutzungsplan <i>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 als Symbol für Bahnhof, zentrale Bushaltestelle und Bike + Ride-Anlage dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes 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.</i></p> <p>2. B-Plan-Entwurf <i>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</i></p> <p>Dies widerspricht sich mit den konkreten Aussagen in der Untersuchung „Verkehrssituation“.</p> <p>Die Untersuchung beschreibt eindeutig einen Vollsortimenter (z. B. REWE/Edeka) und weiteren Mietflächen (Action Markt / Bäcker)</p> <p><i>Die Schoof Immobilien GmbH Kevelaer beabsichtigt, die Realisierung eines Bauvorhabens mit einer Grundstücksgröße von ca. 7.369 qm. Das geplante Bauvorhaben ist in zwei Bauabschnitte gegliedert, die gleichermaßen im vorliegenden Guthaben beschrieben werden. Der Lageplan sieht die Realisierung eines Vollsortimenters (1.500 qm Verkaufsfläche) sowie eines Fachmarktes (750 qm Verkaufsfläche) vor. Zudem werden 1.400 qm Wohnfläche mit insgesamt 16 Wohneinheiten sowie 1.984 qm Bürofläche im Bauabschnitt 1 umgesetzt. In Bauab-</i></p>	<p><u>Lage der Stellplätze und Tiefgaragenzufahrt</u> Die genaue Lage der Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt wird nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt. Für eine genaue Festlegung besteht zum derzeitigen Zeitpunkt kein Erfordernis. Die konkrete Planung wird im Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Zulässigkeit beurteilt.</p> <p><u>Flächennutzungsplan</u> Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da zzt. innerhalb des Plangebiets ein Kerngebiet dargestellt ist. Dies findet sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder. Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar, insofern ist eine präzise Verortung einer Anlage für den Gemeinbedarf nicht erforderlich. Eine Änderung kann unterbleiben, da durch die unmittelbare Nachbarschaft des Amtsgerichts die Darstellung ihre Gültigkeit behält.</p> <p><u>Konkretisierungsgrad von Gutachten und Bebauungsplan</u> Da die Festsetzungen des BP aufgrund ihres Konkretisierungsgrads (s.o.) sich nur bedingt als Grundlage für ein Verkehrsgutachten eignen, wurde hilfsweise die konkrete Planung des Investors i.S. eines realistischen Szenarios zugrunde gelegt.</p> <p><u>Stellplatzsituation</u> Die Stadt Erkelenz verfolgt das Ziel, im Plangebiet ein städtebaulich hochwertiges Entree in die Innenstadt zu entwickeln. Damit verbunden ist eine Einschränkung</p>	

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag				
	<p><i>schnitt 2 wird die Überbauung der Parkplatzanlage mit 1.300 qm Wohnfläche umgesetzt. Die Parkplatzanlage sieht 113 Stellplätze vor, die sowohl von Kunden- und Mitarbeitern des Vollsortimenters als auch des Fachmarktes genutzt werden.</i></p> <p>In der B-Plan Begründung steht, dass der Großteil der Parkplätze unterirdisch herzustellen sind.</p> <p>Bei dem vorgenannten erdgeschossigen im Mietermix ist eine ausreichende Parkplatzsituation extentiell notwendig.</p> <p>Hier darf meiner Meinung nach der damalige Fehler auf der Goswinstraße (Kaisersmarkt) nicht wiederholt werden.</p> <p>Wie vor beschrieben, ist ein Funktionieren eines Vollsortimenters/Ergänzer nur durch eine entsprechende, kundenfreundliche, ebenerdige Parkplatzsituation auf Dauer gewährleistet.</p> <p>Aufgrund des Mietermix (Action Markt) kann man schon jetzt erkennen, dass eine breite Nachfrage nach Mietern wohl nicht vorhanden ist.</p> <p>Der klassische Mietermix wäre wohl ein Vollsortimentler mit einem Drogist (DM oder Rossmann).</p> <p>Wenn, durch die Forderung der Parkflächen im Untergeschoß keine 100 – 125 Stellplätze ebenerdig entstehen, ist die Existenz auf Dauer für die vorgenannte Nutzung (Vollsortimentler/Actionmarkt usw.) nicht gewährleistet.</p> <p><i>Die erforderlichen Stellplätze für die Naubauvorhaben sind innerhalb des Plangebietes vorwiegend in Tiefgaragen unterzubringen, dabei kann die vorhandene Tiefgarage des alten Standortes</i></p> <p>Desweiteren wird in der Untersuchung von einem 2. Bauabschnitt gesprochen „Wohnbebauung“).</p> <p>Die Vorgehensweise, das Bauvorhaben in 2 Bauabschnitten zu erstellen, ist zumindestens befremdlich und ist aller Wahrscheinlichkeit nach nicht Ernst gemeint.</p> <table border="1" data-bbox="320 1374 1211 1398"> <tr> <td>Gebiet</td> <td>Nutzung</td> <td>BGF in qm</td> <td>BGF/Beschäftigtem</td> </tr> </table>	Gebiet	Nutzung	BGF in qm	BGF/Beschäftigtem	<p>der Stellplatznutzung im Erdgeschoss entlang des Freiheitsplatzes. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine angemessene Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet realisiert werden kann.</p> <p><u>Bauabschnitte</u> Die Entwicklung des Plangebiets in mehreren Bauabschnitten ist eine Entscheidung, die dem Investor überlassen wird und nicht durch den BP gesteuert werden kann bzw. eingeschränkt werden soll.</p> <p><u>Verkehrssituation im Plangebiet</u> Durch das Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass das Vorhaben aus verkehrstechnischer Sicht umsetzbar ist. Die konkrete Planung bzw. deren Umsetzbarkeit – auch unter Berücksichtigung schützenswerter Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets – ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die angedachte Modifizierung der Abgrenzung der Verkehrsflächen bezieht sich lediglich auf den Verlauf der Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum. Dies wird im Zuge der Grundstücksveräußerung an den Investor abschließend geregelt. Maßnahmen der Verkehrsordnung sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Eine Beschränkung von Ein- und Ausfahrten auf bestimmte Nutzergruppen ist mit den Mitteln des Planungsrechts nicht möglich. Die verkehrliche Situation wird durch die Stadtverwaltung Erkelenz überprüft, bei Bedarf erfolgen entsprechende verkehrsordnende Maßnahmen. Die weiteren ausführlichen Ausführungen zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen.</p>	
Gebiet	Nutzung	BGF in qm	BGF/Beschäftigtem				

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. 1/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
----------	---------------	-----------------------------------	--------------------

			BGF/B	
			max	min
MK	Vollsortimenter	1.900	100,00	70,00
MK	Action	825	140,00	90,00
MK	Bäckerei	100	50,00	20,00
Summe		2.825		

Die Anlieferung der Märkte soll nur von der Rückseite (Wilhelmstraße) erfolgen.

Die Hauptanlieferung des Vollsortimenters sowie des Fachmarktes soll über die Wilhelmstraße abgewickelt werden und vorrangig über die Anschlussstelle Erkelenz-Ost erfolgen. Die Routen-

Der Ersteller des Gutachtens hat sich vermutlich die örtliche Situation nicht angesehen.

Der Busverkehr und der weitere PKW Verkehr führen schon jetzt zu Staus und Verkehrsbehinderungen.

Ohne eine verkehrliche Anpassung der Wilhelmstraße im vorderen Bereich wird es hier zu erheblichen Verkehrsproblemen (Rückstau usw.) kommen.

Aus dem im Gutachten befindlichen Planausschnitt ist zu entnehmen, dass der Anliefer- LKW mit einer 180° Drehung das Grundstück verlassen muss.

Skizze s. Originalstellungnahme im Anhang.

Die Anlieferung erfolgt von der Wilhelmstraße und stößt fast bis an die Grenze des Gebäudes Wilhelmstraße 42 a an.

Durch die geplante Einhausung der Anlieferung ist hier eine trichterförmige Schallausweitung in Richtung Wohnbebauung Wilhelmstraße 42 und 42 a zu erwarten.

Skizze s. Originalstellungnahme im Anhang.

5.5 Verkehrsflächen

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. 1/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><i>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. Ebenso ist vorgesehen, entlang der Wilhelmstraße und des Freiheitsplatzes die Abgrenzung der Verkehrsfläche zu modifizieren. Künftig öffentlich gewidmete Flächen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</i></p> <p>Aussage, das eine spätere Überprüfung der Verkehrssituation erfolgen könnte, ist in der Praxis völlig unrealistisch. Was will man an einem fertigen Gebäude/Parkplatz noch ändern, wenn sich die verkehrliche Situation nicht so entwickelt wie erhofft.</p> <p>Eine Schrankenanlage ist völlig ungeeignet, da diese erfahrungsgemäß nie geschlossen werden. Selbst wenn sie geschlossen würden, müsste der LKW auf der Wilhelmstraße bei der Einfahrt stehen bleiben und der Fahrer müsste aussteigen und die Schranke öffnen. Der gleiche Vorgang müsste beim Ausfahren des LKWs ebenfalls erfolgen.</p> <p>Ein elektrisches Rolltor ist ebenfalls aufgrund der Mehrzahl der Mieter nicht praktikabel.</p> <p>Die Annahme, dass eine 2. Person diesen vorgenannten Vorgang regeln würde, ist aufgrund der personellen Situation eines Vollsortimenters/Ergänzers völlig illusorisch.</p> <p><u>Erörterung und Abstimmung</u></p> <p><i>Die Empfehlung gibt ein klares Anlieferungskonzept vor. Des Weiteren beinhaltet die Empfehlung nach Abstimmung das Linksfahrgebot an der Ausfahrt des Bauvorhabens über die Wilhelmstraße. Zudem müssen die halbseitig angeordneten Längsparkstände am Fahrbahnrand in der Wilhelmstraße entfernt werden.</i></p> <p><i>Bezüglich des bereits beschriebenen Durchfahrtsverkehr über den Parkplatz des Bauvorhabens von der Wilhelmstraße in Richtung Kölner Straße werden Verkehrsprüfungen stattfinden. Sollte sich der Verdacht des Durchfahrtsverkehrs bestätigen, so werden in einem nächsten Schritt Durchfahrtsverbotsschilder angebracht. Sollten diese missachtet werden, so soll eine Schrankenanlage für den Lieferverkehr zum Einsatz kommen, wodurch der Kundenverkehr ausnahmslos über die Kölner Straße abgewickelt wird.</i></p>		

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>3. Höhenentwicklung der Bebauung in Richtung Wohnbebauung</p> <p><i>Das Höhenniveau der übrigen Bebauung soll inWesten einen maßvollen Übergang zur dort gelegenen Bestandsbebauung</i></p> <p>Der westliche Bereich des B-Plans ist von der Höhenlage völlig unakzeptabel.</p> <p>Der maßvolle Übergang ist vollkommen nicht gegeben.</p> <p>Skizze s. Originalstimmungnahme im Anhang.</p> <p><i>Nachgrundstücken 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.</i></p> <p>Die nachfolgende Aussage bezieht sich wohl auf die konkrete Investorenplanung, ansonsten könnte eine seriöse Aussage ohne konkrete Planung nicht erfolgen.</p> <p><i>Die Folgen der Planung werden insgesamt als mäßig bewertet. Es sind zusätzliche Lärmbelastung durch das Vorhaben, als auch Einwirkungen der bereits bestehenden Belastungen auf die geplanten Wohnnutzungen möglich. Mögliche Lärmkonflikte sind auf der Baugenehmigungsebene zu lösen.</i></p> <p>Hier die klare Aussage des Investors bezgl. der Stellplatzsituation</p> <p><i>...erzielt werden. Aus diesem Grund wurde die LKW-Anlieferung des Plangebietes gezielt auf der Kölner Straße in die Wilhelmstraße verlagert.</i></p> <p><i>Die Schoof Immobilien GmbH Kevelaer beabsichtigt die Realisierung eines Bauvorhabens mit einer Grundstücksgröße von ca. 7.369 qm. Das geplante Bauvorhaben ist in zwei Bauabschnitte gegliedert, die gleichermaßen im vorliegenden Gutachten beschrieben werden.</i></p>	<p><u>Höhenentwicklung im Plangebiet</u> Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/5 C wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet maßgeblich verringert. Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/5 'Stadtkern' sind bis zu zehn-geschossige Bauten zulässig. Bei einer angenommenen Höhe von mindestens 2,5 m je Geschoss ergeben sich Gebäudehöhen weit über den durch den Bebauungsplan I/5 C ermöglichten 16 m Gebäudehöhe über Grund. Die bestehende Bebauung westlich und südlich des Plangebiets weist überwiegend zwei Vollgeschosse mit Satteldach (Gebäudehöhe geschätzt etwa 10 bis 13 m) auf. Der Hauptbaukörper des östlich gelegenen Amtsgerichts erreicht eine Höhe von etwa 24 m über Grund. Durch die Festsetzungen von etwa 20 m im südöstlichen und etwa 16 m über Grund im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird ein maßvoller Übergang der Höhenentwicklung zur nordwestlich gelegenen Bebauung gewährleistet. Darüber hinaus sind die Regelungen der Bauordnung NRW zu Abstandsflächen maßgeblich. Insofern können die Bedenken bezüglich einer nicht angemessenen Höhenentwicklung aus Sicht der Stadt Erkelenz nicht geteilt werden.</p> <p><u>Schallsituation im und außerhalb des Plangebiets</u> Eine Beurteilung der Schalltechnischen Situation im Plangebiet und seiner Umgebung kann erst nach Kenntnis einer Genehmigungsplanung erfolgen. Zum aktuellen Zeitpunkt geht die Stadt Erkelenz davon aus, dass die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Einhausung einer Anlieferung) sichergestellt werden kann. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.</p>	

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><i>Der Lageplan sieht die Realisierung eines Vollsortimenters (1.500 qm Verkaufsfläche) sowie eines Fachmarktes (750 qm Verkaufsfläche) vor. Zudem werden 1.400 qm Wohnfläche mit insgesamt 16 Wohneinheiten sowie 1.984 qm Bürofläche im Bauabschnitt 1 umgesetzt. In Bauabschnitt 2 wird die Überbauung der Parkplatzanlage mit 1.300 qm Wohnfläche umgesetzt. Die Parkplatzanlage sieht 113 Stellplätze vor, die sowohl von Kunden- und Mitarbeitern des Vollsortimenters als auch des Fachmarktes genutzt werden.</i></p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Wir (Eigentümer der Wohngebäude 42 und 42 a) sind der Meinung, dass die Investorenplanung im B-Planverfahren einfließen muss, so dass eine Beurteilung möglich ist.</p> <p>Sollte es bei dem jetzigen B-Planentwurf bleiben (insbesondere die Höhenlage an dem gemeinsamen Grenzverlauf) behalten wir uns alle rechtlichen Schritte vor.</p>	<p><u>Ankündigung rechtlicher Schritte</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.04.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p>			
1	<p>Bezirksregierung Arnsberg, Postfach, 44025 Dortmund Schreiben vom 20.04.2020</p>		
	<p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise und Anregungen: Der Planbereich liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Der Planungsraum ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides –</p>	<p>Die Hinweise zu den Bergwerksfeldern werden zur Kenntnis genommen. Die RWE Power AG wurde im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um die Abgabe einer</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. 1/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Az.: 61.42.63 – 2000 – 1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.</p> <p>Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</p> <p>Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.</p> <p>Sowie noch nicht erfolgt empfehle ich Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.</p> <p>Der Planbereich befindet sich außerdem am Rande eines früheren Einwirkungsbereichs des 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. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.</p>	<p>Stellungnahme gebeten. Eine Rückmeldung ist nicht erfolgt.</p> <p>Ein Hinweis auf die Lage im Einwirkungsbereich des Braunkohlenbergbaus bzw. die damit verbundenen Auswirkungen auf das Grundwasser ist bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans enthalten. Die RWE Power AG und der Erftverband wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Eine Rückmeldung ist nicht erfolgt.</p> <p>Der Hinweis auf die Lage am Rande des früheren Einwirkungsbereichs des Steinkohlenbergbaus bzw. die damit verbundenen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche wird zur Kenntnis genommen. Die EBV GmbH wurde im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wird unter Nummer 6 behandelt.</p>	
2	<p>LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn Mail vom 22.04.2020</p>		
	<p>Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen, zumal das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.</p> <p>Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis im Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.		
3	NEW Netz GmbH, Nikolaus-Becker-Str. 28 – 34, 52511 Geilenkirchen Mail vom 23.04.2020		
	Aus Sicht der NEW Netz bitten wir im Planungsgebiet eine Stationsfläche (mindestens 6 m x 4 m) zu berücksichtigen. Eine Zweckdienliche Positionierung können wir bei Konkretisierung der Planung festlegen.	Innerhalb des festgesetzten Kerngebiets ist eine Versorgungsstation als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bereits ausnahmsweise zulässig. Eine explizite Festsetzung ist im Bebauungsplan daher nicht erforderlich. Die Verortung erfolgt bei Konkretisierung der Planung im Zuge des Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.
4	Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel Schreiben vom 24.04.2020		
	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5	Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld Schreiben vom 28.04.2020		
	Zu o.g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise: Erdbebengefährdung Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.	Die Hinweise zur Erdbebengefährdung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. 1/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz: 2 / T <p>Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.</p> <p>Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149_2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Kaufhäuser, kulturelle Einrichtungen etc.</p>		
6	<p>EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven Schreiben eingegangen am 07.05.2020</p>		
	<p>Der o. g. Geltungsbereich liegt innerhalb unserer Berechtsame auf Steinkohle. Zur o.g. Bauplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB halten wir für nicht erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
7	<p>Kreis Heinsberg, Amt für Umwelt und Verkehrsplanung, Valkenburger Str. 45, 52525 Heinsberg Schreiben vom 12.06.2020</p>		
	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Kreises Heinsberg keine Bedenken. Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle füge ich als Anlage bei.</p> <p>Brandschutz</p> <p>Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind.</p> <p>1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßen-</p>	<p>Bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/5C „Freiheitsplatz/Atelierstraße“, Erkelenz-Mitte handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Areal, in dem Ver- und Entsorgungsanlagen sowie auch die Löschwasserversorgung angelegt sind. Der Hinweis zu Hydranten und Löschwasserabnahmestellen in Neubaugebieten, gemäß Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.</p>	<p>Die Hinweise der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
----------	---------------	-----------------------------------	--------------------

<p>achse) erforderlich:</p> <p>a. offene Wohngebiete 120 m - 140 m b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m c. sonstige Gebiete ca. 80 m</p> <p>Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben. Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser ... leicht möglich ist.“</p> <p>2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabellen</p>					
<p>Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung</p>					
<p>Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung</p>	<p>Klein-siedlung (WS) Wochenend-hausgebiete (SW)</p>	<p>reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)</p>	<p>Gewerbe-gebiete (GE)</p>	<p>Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)</p>	<p>Industrie-gebiete (GI)</p>
<p>Zahl der Vollgeschosse</p>	<p>≤ 2</p>	<p>≤ 3</p>	<p>> 3</p>	<p>1</p>	<p>> 1</p>
<p>Geschossflächen-zahl (GFZ)</p>	<p>≤ 0,4</p>	<p>≤ 0,3 - 0,6</p>	<p>0,7 - 1,2</p>	<p>0,7 - 1,0</p>	<p>□1,0 - □2,4</p>
<p>Baumassenzahl (BMZ)</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>≤ 9</p>

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. 1/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
----------	---------------	-----------------------------------	--------------------

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	24	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

<ol style="list-style-type: none"> 3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. 4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen. Kurvenradien sind entsprechend zu beachten. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. 5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,90 m x 1,20 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten (§§ 17 und 40 BauO NRW). 6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von <u>tragbaren</u> Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW). 7. Für evt. Gebäude mittlerer Höhe wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem.VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen. 8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u. a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare 		
--	--	--

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf Folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.</p>		
<p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.03.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p>			
1	<p>Kreispolizeibehörde Heinsberg, Der Landrat, Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg Schreiben vom 08.03.2021</p>		
	<p>Aus polizeifachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.</p>
2	<p>Schwalmverband, Borer Straße 45, 41379 Brüggen Schreiben vom 08.03.2021</p>		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen ihr Vorhaben, bestehen von Seiten des Schwalmverbandes keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Der Geschäftsführer Im Auftrag R. Rottig</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.</p>
3	<p>WestVerkehr GmbH, Geilenkirchener Kreisbahn 1, 52511 Geilenkirchen Schreiben vom 09.03.2021</p>		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, für die Zusendung der Planentwürfe (I/5C Freiheitsplatz/Atelierstraße) bedanken wir uns.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.</p>

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. 1/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Als öffentliches Verkehrsunternehmen teilen wir Ihnen nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen mit, dass wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen haben.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Miriam Rick</p> <p>-- WestVerkehr GmbH Geilenkirchener Kreisbahn 1 52511 Geilenkirchen</p>		stimmt.
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, West PTI 24, Am Gut Wolf 9a, 52070 Aachen Schreiben vom 10.03.2021		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Planung haben wir keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichem Gruß W.Tillmanns</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.
5	Stadt Wegberg, Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen, Rathausplatz 25 41844 Wegberg Schreiben vom 16.03.2021		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den oben genannten Bauleitplanverfahren werden von Seiten der Stadt Wegberg keine Anregungen vorgebracht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Mit freundlichen Grüßen, In Vertretung, Thies, Technischer Beigeordneter		
6	Stadt Hückelhoven Amt für Stadtplanung und Liegenschaften, Rathausplatz 1, 41836 Hückelhoven Schreiben vom 19.03.2021		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten der Stadt Hückelhoven bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i.A. Marcel Römer</p> <p>Amt für Stadtplanung und Liegenschaften Rathausplatz 1 41836 Hückelhoven</p> <p>Tel: 02433-82170 Fax: 02433-82302</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.
7	IHK Aachen, Postfach 10 07 40, 52007 Aachen Schreiben vom 06.04.2021		
	<p>Guten Tag Herr Joos,</p> <p>da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder – wo es der Fall ist – hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.</p> <p>Freundliche Grüße Nils Jagnow, Referatsleiter</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.
8	Kreis Heinsberg, Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg Schreiben vom 08.04.2021		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachfolgend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Kreises Heinsberg zum Bebauungsplan "I/5C</p>	Die Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde, der Brandschutzdienststelle und des Gesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit erforderlich, wird der Stellungnahme im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gefolgt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. 1/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Freiheitsplatz/Atelierstraße".</p> <p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde sowie der unteren Immissionsschutzbehörde werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle, das Gesundheitsamt, die untere Naturschutzbehörde sowie die untere Wasserbehörde nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Brandschutzdienststelle: Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Die Stellungnahme vom 25.05.2020 findet weiterhin Beachtung.</p> <p>Gesundheitsamt: Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auch durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Ein Schutz des Trinkwassers muss gewährleistet sein.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend dem vorgelegten Gutachten des Büros BKR mit Stand 13.03.2020 umzusetzen bzw. zu beachten. Wünschenswert wäre insbesondere auch die Umsetzung der freiwilligen Maßnahmen (Nisthilfen, Dachbegrünung, insektenfreundliche Beleuchtung).</p> <p>Untere Wasserbehörde: In dem Plangebiet befindet sich ein Brunnen (Rechtswert: 312166; Hochwert: 5661738). Dabei handelt es sich um einen Notwasserversorgungsbrunnen unter der Mehrzweckhalle der Polizei. Sollte dieser</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden – soweit sinnvoll – als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Eine Umsetzung der freiwilligen Maßnahmen kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sichergestellt werden. Das Gutachten inkl. der Beschreibung der empfohlenen Maßnahmen wird dem Bauaufsichts- und Hochbauamt zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Der Hinweis auf den im Plangebiet befindlichen Brunnen wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an das Bauaufsichts- und Hochbauamt weitergegeben. Der Umgang mit dem Brunnen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geklärt.</p>	

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. 1/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße, Erkelenz-Mitte - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 18.05.2021, des Haupt- und Finanzausschusses am 20.05.2021 und des Rates am 27.05.2021

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Brunnen im Rahmen der Abbruch-/ Umbaumaßnahmen stillgelegt werden, ist die untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vor einem Rückbau zu beteiligen. Sollte eine weitere Nutzung des Brunnens stattfinden, so ist der Behörde unverzüglich ein Rechtsnachfolger zu benennen. Das Recht zur Wasserentnahme endet am 31.12.2023 und kann auf Antrag verlängert werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Dick</p>		
9	<p>Vodafone NRW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel Schreiben vom 09.04.2021</p>		
	<p>Sehr geehrter Herr Joos,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Freundliche Grüße Zentrale Planung Vodafone</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.</p>

Anlage zum Schreiben vom 15.05.2020 zur Stellungnahme der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. I/5 C „Freiheitsplatz/Atelierstraße“, Erkelenz-Mitte

Zu 1. Verkehr- Anlieferung - Tiefgaragenzufahrt

Bei einer Einzelhandelsverkaufsfläche von angenommen 2000 m², werden ca. 2000 Kunden täglich den Einzelhandel frequentieren.

Geht man von einem, schon hoch angesetzten Wert, von 30 % fußläufiger Kundschaft aus, kommt man auf ca. 1400 Kunden, die mit dem PKW allein für den Einzelhandel die ebenerdigen Parkplätze frequentieren.

Das bedeutet ca. 2800 An- und Abfahrten täglich.
Hinzu kommen noch ca. 5 – 7 Anlieferungen täglich.

Laut der Planung werden ca. 140 – 200 Stellplätze in den Tiefgaragen erstellt.
Bei einer Frequentierung des 1,5-fachen der Stellplätze, wäre dies bei einer mittleren Quote von ca. 170 Stellplätzen x 1,5 = 255 PKWs (510 An- und Abfahrten pro Tag).

Addiert man nun den zu erwartenden Fahrverkehr, kommt man auf ca.

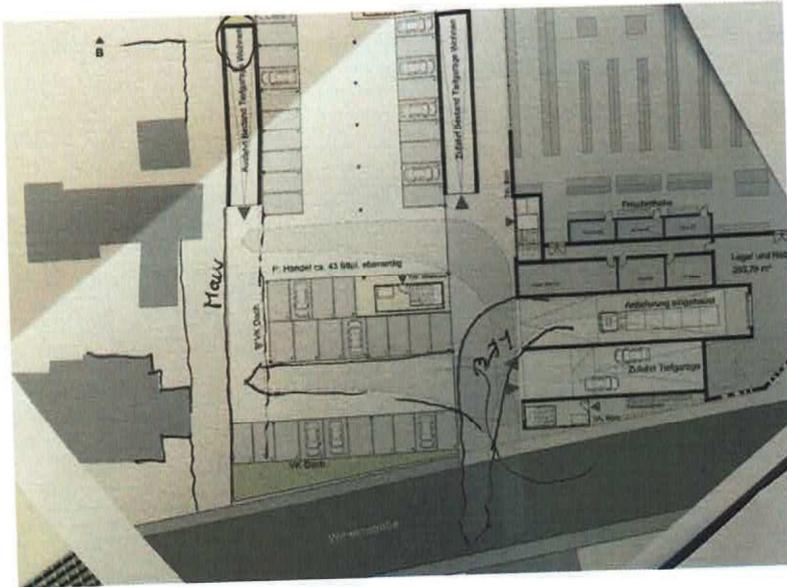
Einzelhandel	2800
Büroflächen / Wohnungen	510
Gesamt ca.	3300 An- und Abfahrten täglich.

Wie aus den textlichen Ausführungen zu entnehmen, soll die verkehrliche Erschließung ausgehend von der Atelierstraße / Wilhelmstraße erfolgen.
Die alte Tiefgarageneinfahrt, des ehem. Amtsgerichtes, soll zukünftig Hauptzufahrt der Tiefgarage bleiben.

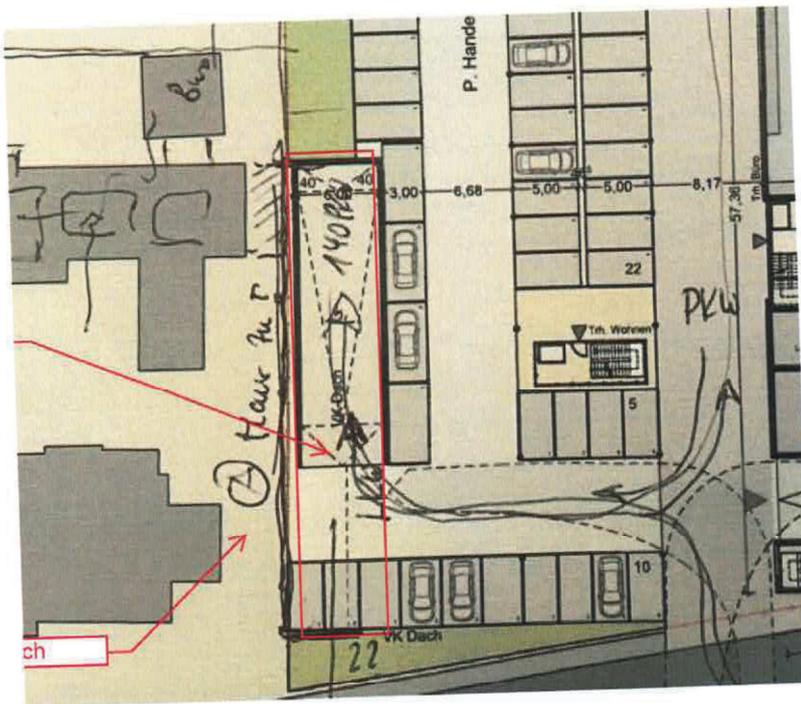
Der gesamte Fahrverkehr der Tiefgarage, wird dann zukünftig über die Wilhelmstraße, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu den Häusern 42 und 42a erfolgen.
Die Anlieferung des Einzelhandels (40 to LKW-Verkehr) kann ebenfalls nur von der Wilhelmstraße erfolgen.

Die LKW-Anlieferung, ist unserer Meinung nach ungeeignet, da der LKW durch Rückwärtsfahrt über die von Ihnen beschriebene öffentliche Zuwegung setzen muss und in die Rampe Einzelhandel einfährt.

Im gleichen Bereich kreuzt der rückwärtsfahrende Anliefer-LKW in den PKW- und Fußgänger Verkehr.
Der Anliefer-LKW muss, um rückwärts in die Rampe fahren zu können, bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze Wilhelmstraße 42 und 42 a fahren.



Hier stellt sich die Frage, welche Schallschutzmaßnahmen geplant sind.
 Das zukünftige Schallgutachten wird unsererseits im Detail geprüft.
 Der gesamte Anlieferverkehr und ein Großteil des PKW-Verkehrs wird über die Wilhelmstraße erfolgen.



Die Wilhelmstraße ist jetzt schon, auf Grund des Linienbusverkehrs stark belastet.
 Der vor beschriebene, zu erwartende Fahrverkehr kann von dieser Straße nicht aufgenommen werden.

Vor einigen Jahren wurden Parkbuchten, die teilweise in den Straßenverkehr hineinragen, neu angelegt.

Jetzt kommt es bei Gegenverkehr zu Verkehrsstauungen.

Es ist eine Verkehrsplanung notwendig, die die vor genannten Punkten berücksichtigt und ein schlüssiges Verkehrskonzept erarbeitet.

Zu Punkt 2 Gebäudehöhen zur Wohnbebauung Wilhelmstraße 42 und 42a

In den Vorankündigungen, die zu dieser Bebauung seitens der Stadt abgehalten wurden, ist von einem harmonischen Übergang der Neubebauung und der Nachbarbebauung gesprochen worden.

Aus Vortrag
Junker + Kruse
Beispiel



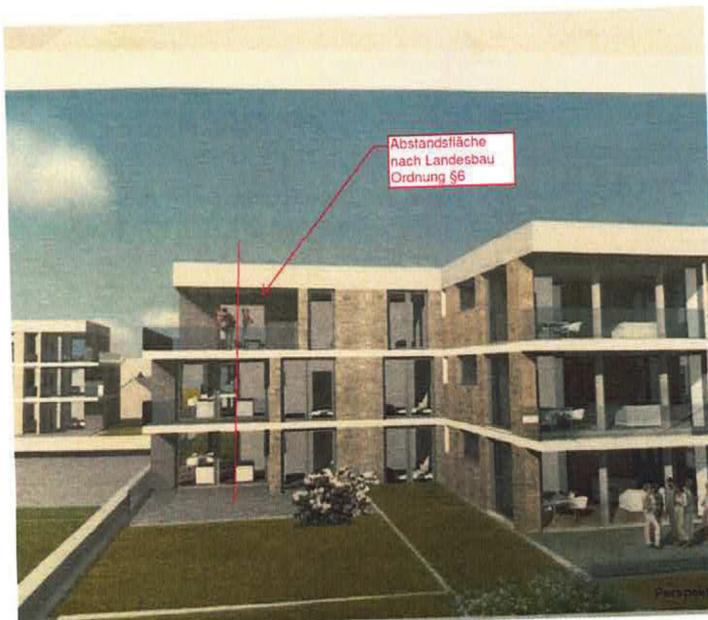
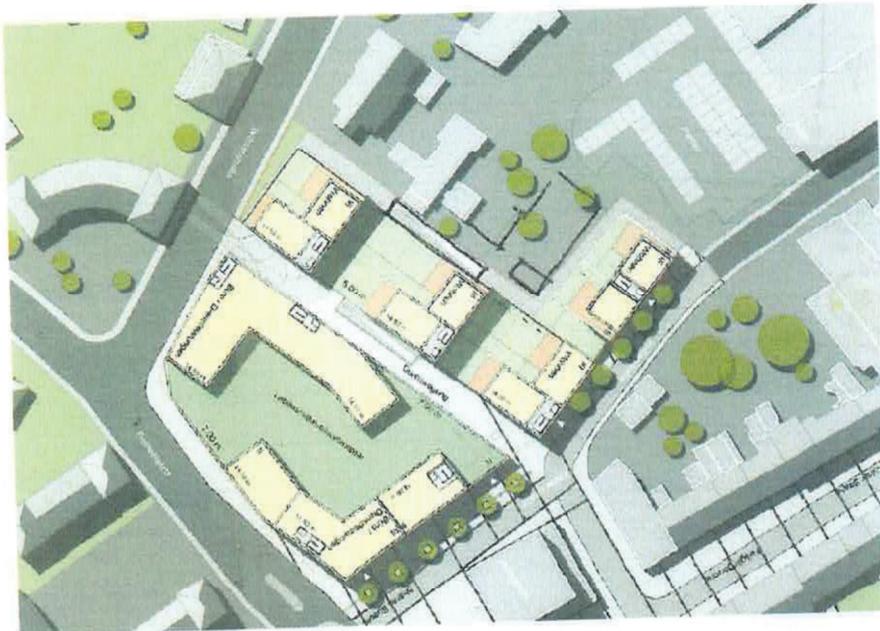
- Quartier **Wilhelm-/Mozartstraße** hochwertiger Wohnstandort
- (Klein)städtische Straßen mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden

Davon kann bei der jetzigen Planung zur Grenze Wilhelmstraße 42, 42 a mit einer Höhe von 16 m absolut keine Rede mehr sein.

Selbst bei einem Zurücksetzen der 16 m hohen Bebauung ist mit einer massiven Verschattung der Bebauung Wilhelmstraße 42 – 42 a zu rechnen.
(im Sonnenstands Model ist die Bebauung Wilhelmstraße 42 a nicht eingetragen – man sieht jedoch die massive Verschattung in diesem Bereich)

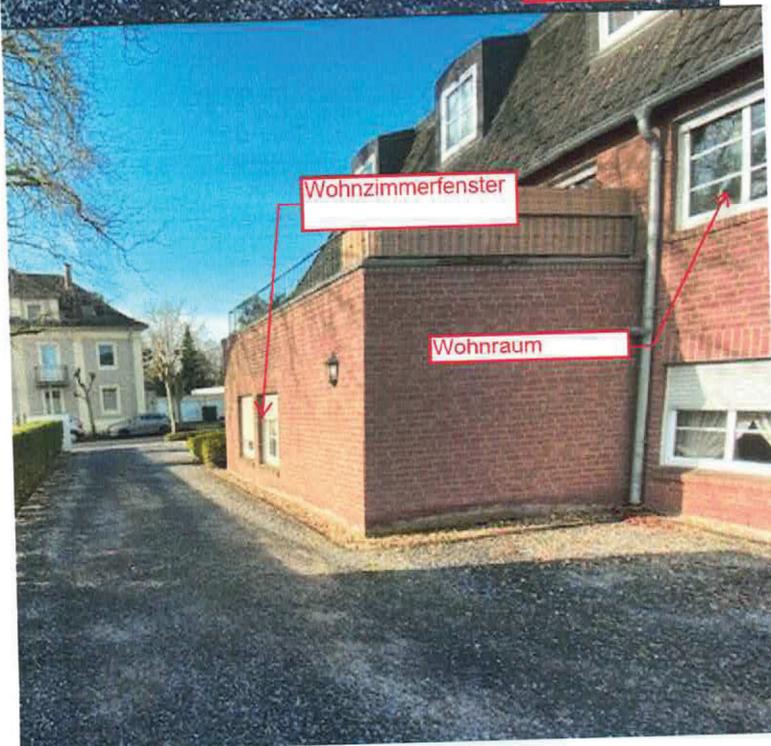
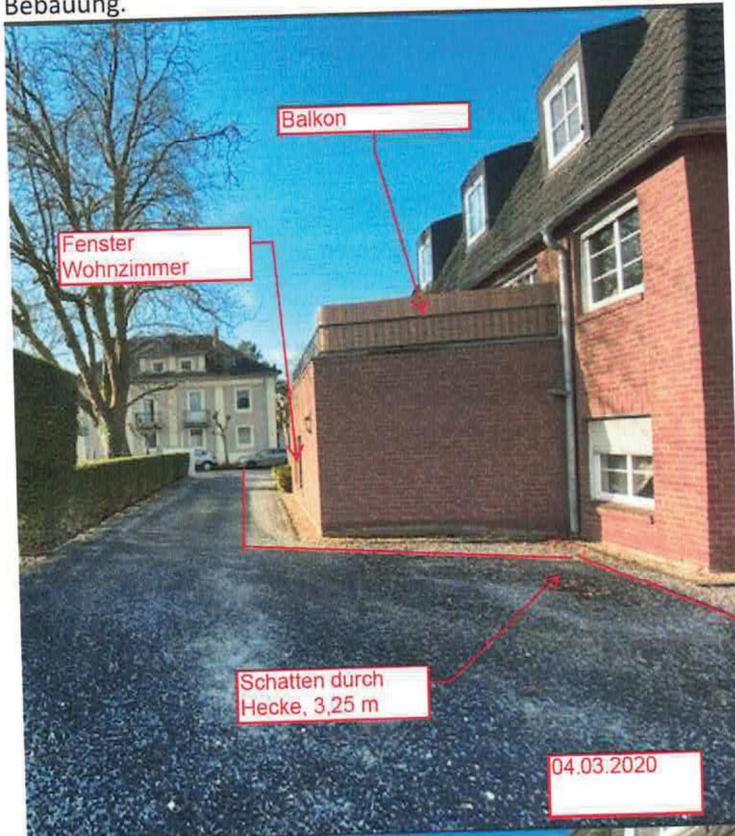


Auf dieser Planskizze erkennt man, wie nah die massiv hohe Wohnbebauung (16 m) an die beiden Grundstücke Wilhelmstraße 42 und 42 a heranreicht.



Die Bebauung Wilhelmstraße 42, 42a sind jeweils nur 2-geschossig, wovon der vordere Baukörper (42 a) noch ein ausgebautes Dachgeschoss hat.

Auch die gegenüberliegende Bebauung ist 2-geschossig, mit ausgebauten Dachgeschossen. Eine 16 m hohe Bebauung bedeutet bei einer Regelgeschosshöhe von 2,85 m eine 5-6 geschossige Bebauung.

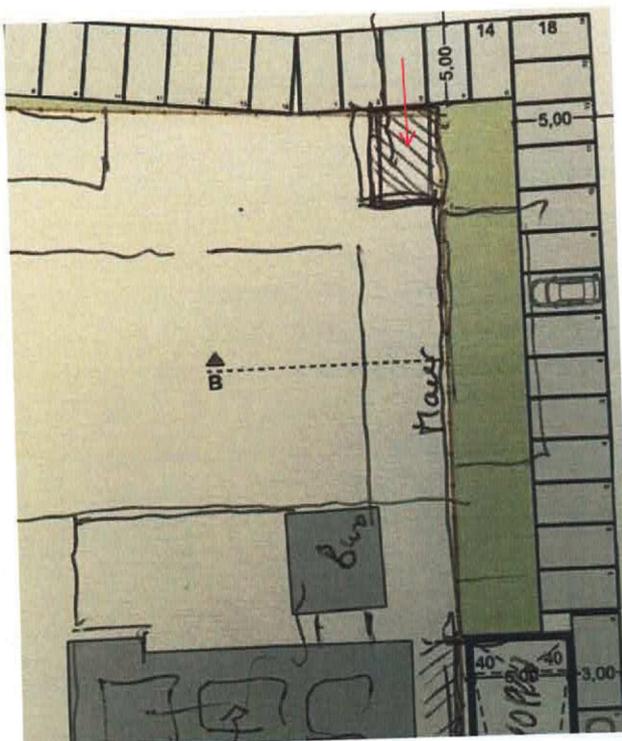




Auf diesem Foto ist zu erkennen, dass allein schon eine Hecke von 1,5 m eine relativ große Verschattung erzeugt. Bei einem 16m hohen Gebäude ist eine Verschattung zu erwarten, die nicht hinnehmbar ist.

Zu Punkt 3 Geh- und Fahrrecht Garage rückwärtiger Ausgang

Im rückwärtigen Grundstücksbereich Haus Wilhelmstraße 42 / Vorhabengrundstück, befindet sich eine Garage mit rückwärtiger Ausfahrt. Diese Ausfahrt ist jahrzehntelang in Benutzung – eine Durchwegung muss sichergestellt sein.



Fazit:

Die Neubauplanung stellt zur Nachbarbebauung Wilhelmstraße 42 / 42 a eine übergroße Benachteiligung dar.

Das „Gebot der Rücksichtnahme“ wird im erheblichen Umfang verletzt.

Eine erhebliche Anpassung der Planung in Bezug Verkehr, sowie Höhenlage, ist zwingend notwendig.

Eine vom Investor mündlich und schriftlich vorgelegte Zusage, dass wir als Nachbarn frühzeitig an der Planung beteiligt werden ist bis heute nicht erfolgt.

Wir können nur nochmals unsere konstruktive Mitarbeit zum Gelingen des Bauvorhabens äußern.

Wir werden das B-Plan Verfahren in jeder Hinsicht mit fachlicher Unterstützung kritisch und intensiv begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Öffentlichkeit 01

Erkelenz, den 24.03.2021

**Stellungnahme zur Offenlage B-Plan Nr. I/5C „Freiheitsplatz/Atelierstraße“, Erkelenz-Mitte
AZ.: 612602**

Grundsätzlich sind wir als direkte Nachbarn des Plangebietes erfreut, dass durch den Investor (Fa. Schoofs) das Plangebiet bebaut werden soll.

Der jetzt vorliegende B-Plan Entwurf ist jedoch allgemein gehalten und stellt nicht die konkrete Planungssituation des Investors dar.

Auf der einen Seite wird der B-Plan Entwurf allgemein gehalten, auf der anderen Seite sind z.B. Gutachten, „verkehrliche Situation“ beigefügt, die eine konkrete Planung als Grundlage haben.

Hier sind die gesamten Unterlagen voneinander abweichend und nicht stimmig.

Die Planung ist nur in Teilen zu erkennen.

Die zwischenzeitlich vom Investor uns vorgelegte Planung sieht eine Bebauung im östlichen Bereich vor.

Die notwendigen Stellplätze für den Einzelhandel sind in der Mitte bzw. in westlicher Richtung angeordnet.

Eine Verlängerung der Tiefgarageneinfahrt müsste mit den Nachbarn, allein schon wegen der baulichen Gegebenheiten durch einen nachbarschaftlichen Vertrag geklärt werden.

Aufgrund der sich widersprechenden Unterlagen ist eine Beurteilung der Situation (Schallsituation usw.) nicht möglich (es wird nur auf eine mögliche, spätere Klärung im Bauantragsverfahren hingewiesen).

Meiner Meinung nach müsste die konkrete Planung im B-Plan Verfahren dargestellt und erläutert werden.

1. FNP

Die Änderung von Fläche für „örtliche Verwaltung“ in Kerngebiet müssen sehr wohl im Flächennutzungsplan geändert werden.

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.

2. B-Plan Entwurf

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

Dies widerspricht sich mit den konkreten Aussagen in der Untersuchung „Verkehrssituation“.

Die Untersuchung beschreibt eindeutig einen Vollsortimentler (z.B. REWE/Edeka) und weiteren Mietflächen (Action Markt / Bäcker)

Die Schoof Immobilien GmbH Kevelaer beabsichtigt die Realisierung eines Bauvorhabens mit einer Grundstücksgröße von ca. 7.369 m². Das geplante Bauvorhaben ist in zwei Bauabschnitte gegliedert, die gleichermaßen im vorliegenden Guthaben beschrieben werden.

Der Lageplan sieht die Realisierung eines Vollsortimentlers (1.500 m² Verkaufsfläche) sowie eines Fachmarktes (750 m² Verkaufsfläche) vor. Zudem werden 1.400m² Wohnfläche mit insgesamt 16 Wohneinheiten sowie 1.984m² Bürofläche im Bauabschnitt 1 umgesetzt. In Bauabschnitt 2 wird die Überbauung der Parkplatzanlage mit 1.300m² Wohnfläche umgesetzt. Die Parkplatzanlage sieht 113 Stellplätze vor, die sowohl von Kunden- und Mitarbeitern des Vollsortimentlers als auch des Fachmarktes genutzt werden.

In der B-Plan Begründung steht, dass der Grossteil der Parkplätze unterirdisch herzustellen sind.

Bei dem vorgenannten erdgeschossigen im Mietermix ist eine ausreichende Parkplatzssituation extentiell notwendig.

Hier darf meiner Meinung nach der damalige Fehler auf der Goswinstraße (Kaisersmarkt) nicht wiederholt werden.

Wie vor beschrieben, ist ein Funktionieren eines Vollsortimentlers/Ergänzer nur durch eine entsprechende, kundenfreundliche, ebenerdige Parkplatzssituation auf Dauer gewährleistet.

Aufgrund des Mietermix (Action Markt) kann man schon jetzt erkennen, dass ein breite Nachfrage nach Mietern wohl nicht vorhanden ist.

Der klassische Mietermix wäre wohl ein Vollsortimentler mit einem Drogist.(DM oder Rossmann)

Wenn, durch die Forderung der Parkflächen im Untergeschoß keine 100 – 125 Stellplätze ebenerdig entstehen, ist die Existenz auf Dauer für die vor genannte Nutzung (Vollsortimenter/Actionmarkt usw.) nicht gewährleistet.

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubauvorhaben sind innerhalb des Plangebietes vorwiegend in Tiefgaragen unterzubringen, dabei kann die vorhandene Tiefgarage des alten Standortes

Desweiteren wird in der Untersuchung von einem 2. Bauabschnitt gesprochen (Wohnbebauung).

Die Vorgehensweise das Bauvorhaben in 2 Bauabschnitten zu erstellen ist zumindestens befremdlich und ist aller Wahrscheinlichkeit nach nicht Ernst gemeint.

Gebiet	Nutzung	BGF in qm	BGF/ Beschäftigtem	
			BGF/B	
			Max	Min
MK	Vollsortimenter	1.900	100,00	70,00
MK	Action	825	140,00	90,00
MK	Bäckerei	100	50,00	20,00
Summe		2.825		

Die Anlieferung der Märkte soll nur von der Rückseite (Wilhelmstraße) erfolgen.

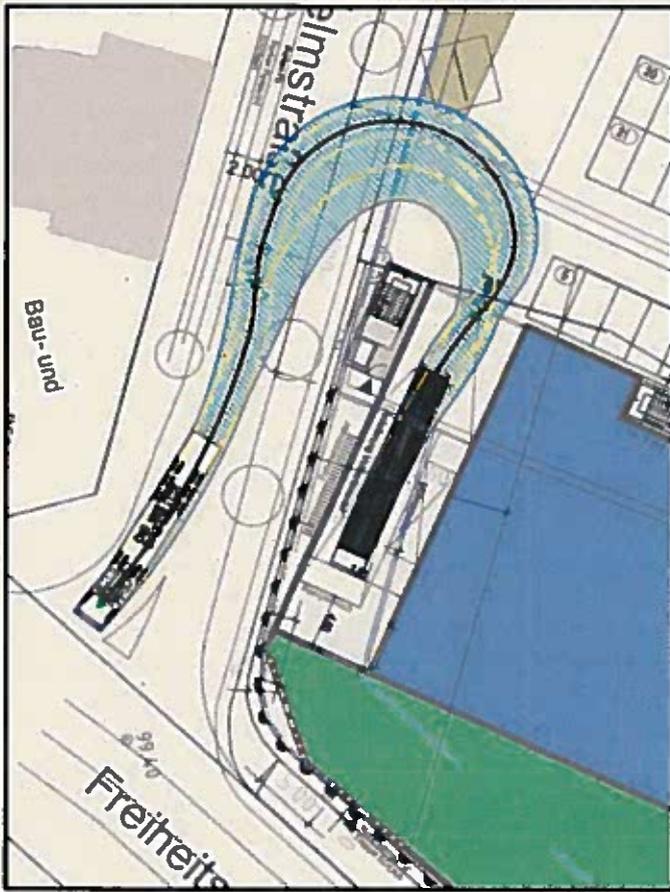
Die Hauptanlieferung des Vollsortimenters sowie des Fachmarktes soll über die Wilhelmstraße abgewickelt werden und vorrangig über die Anschlussstelle Erkelenz Ost erfolgen. Die Routen-

Der Ersteller des Gutachtens hat sich vermutlich die örtliche Situation nicht angesehen.

Der Busverkehr und der weitere PKW Verkehr führen schon jetzt zu Staus und Verkehrsbehinderungen.

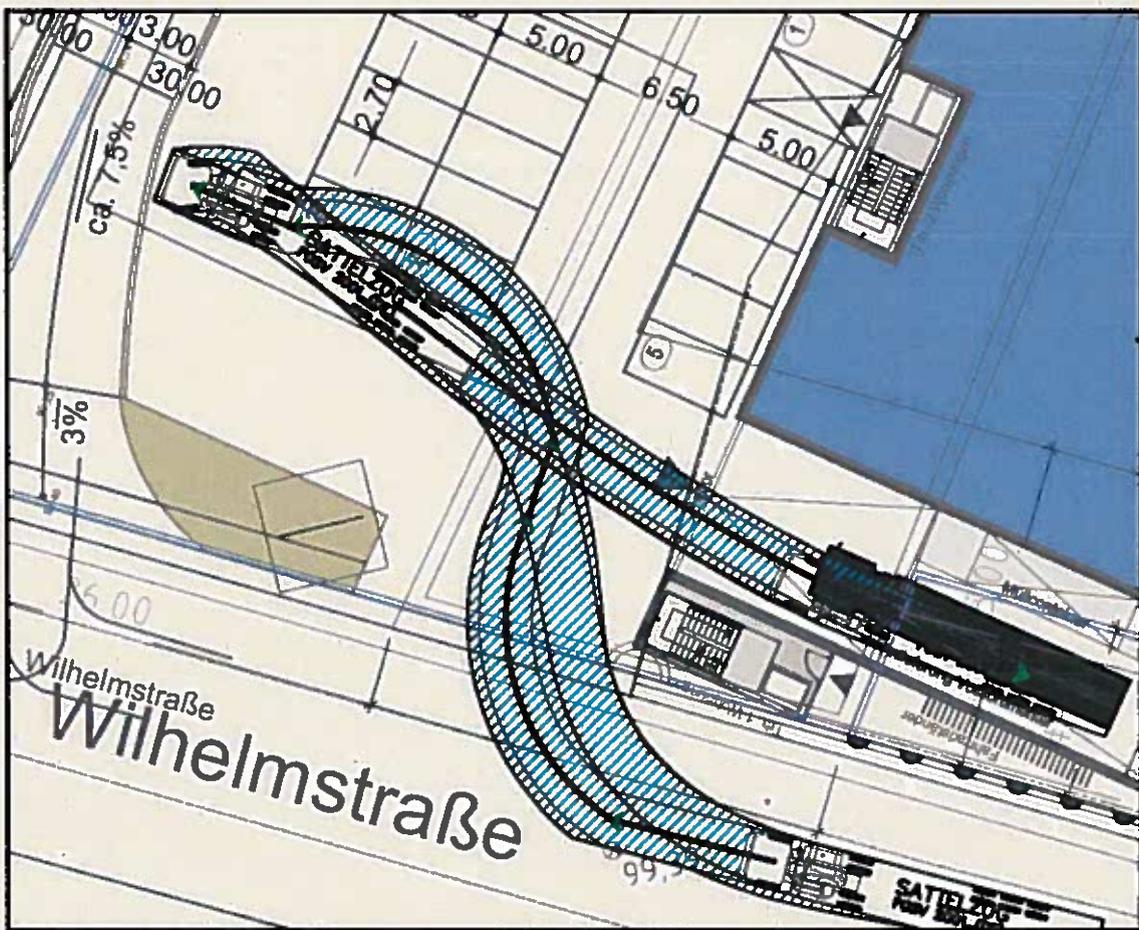
Ohne eine verkehrliche Anpassung der Wilhelmstraße im vorderen Bereich wird es hier zu erheblichen Verkehrsproblemen (Rückstau usw.) kommen.

Aus dem im Gutachten befindlichen Planausschnitt ist zu entnehmen, dass der Anlieferer LKW mit einer 180° Drehung das Grundstück verlassen muss.



Die Anlieferung erfolgt von der Wilhelmstraße und stösst fast bis an die Grenze des Gebäudes Wilhelmstraße 42 a an.

Durch die geplante Einhausung der Anlieferung ist hier eine trichterförmige Schallausweitung in Richtung Wohnbebauung Wilhelmstraße 42 und 42 a zu erwarten.



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.

Aussage, das eine spätere Überprüfung der Verkehrssituation erfolgen könnte, ist in der Praxis völlig unrealistisch. Was will man an einem fertigen Gebäude / Parkplatz noch ändern, wenn sich die verkehrliche Situation nicht so entwickelt wie erhofft.

Eine Schrankenanlage ist völlig ungeeignet, da diese erfahrungsgemäß nie geschlossen werden. Selbst wenn sie geschlossen würden, müsste der LKW auf der Wilhelmstraße bei der Einfahrt stehen bleiben und der Fahrer müsste aussteigen und die Schranke öffnen. Der gleiche Vorgang müsste beim Ausfahren des LKWs ebenfalls erfolgen.

Ein elektrisches Rolltor ist ebenfalls auf Grund der Mehrzahl der Mieter nicht praktikabel.

Die Annahme, dass eine 2. Person diesen vorgenannten Vorgang regeln würde, ist aufgrund der personellen Situation eines Vollsortimentlers / Ergänzers völlig illusorisch.

Erörterung und Abstimmung

Die Empfehlung gibt ein klares Anlieferungskonzept vor.

Des Weiteren beinhaltet die Empfehlung nach Abstimmung das Linksfahrgebot an der Ausfahrt des Bauvorhabens über die Wilhelmstraße. Zudem müssen die halbseitig angeordneten Längsparkstände am Fahrbahnrand in der Wilhelmstraße entfernt werden.

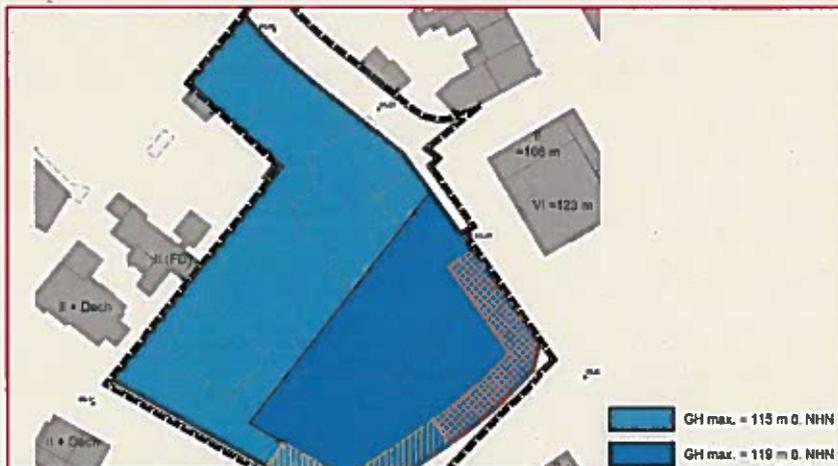
Bzgl. des bereits beschriebenen Durchfahrtverkehr über den Parkplatz des Bauvorhabens von der Wilhelmstraße in Richtung Kölner Straße werden Verkehrsprüfungen stattfinden. Sollte sich der Verdacht des Durchfahrtverkehres bestätigen, so werden in einem nächsten Schritt Durchfahrtverbotsschilder angebracht. Sollten diese missachtet werden, so soll eine Schrankenanlage für den Lieferverkehr zum Einsatz kommen, wodurch der Kundenverkehr ausnahmslos über die Kölner Straße abgewickelt wird.

3. Höhenentwicklung der Bebauung in Richtung Wohnbebauung

biet in ihrer Höhe übertreffen. Das Höhenniveau der übrigen Bebauung soll in
nd Westen einen maßvollen Übergang zur dort gelegenen Bestandsbebauung

Der westliche Bereich des B-Plans ist von der Höhenlage völlig unakzeptabel.

Der maßvolle Übergang ist vollkommen nicht gegeben.



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.

Die nachfolgende Aussage bezieht sich wohl auf die konkrete Investorenplanung, ansonsten könnte eine seriöse Aussage ohne konkrete Planung nicht erfolgen.

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.

Hier die klare Aussage des Investors bzgl. der Stellplatzsituation

erzielt werden. Aus diesem Grund wurde die Lkw-Anlieferung des Plangebietes gezielt aus der Kölner Straße in die Wilhelmstraße verlagert.

Die Schoof Immobilien GmbH Kevelaer beabsichtigt die Realisierung eines Bauvorhabens mit einer Grundstücksgröße von ca. 7.369 m². Das geplante Bauvorhaben ist in zwei Bauabschnitte gegliedert, die gleichermaßen im vorliegenden Guthaben beschrieben werden.

Der Lageplan sieht die Realisierung eines Vollsortimenters (1.500 m² Verkaufsfläche) sowie eines Fachmarktes (750 m² Verkaufsfläche) vor. Zudem werden 1.400m² Wohnfläche mit insgesamt 16 Wohneinheiten sowie 1.984m² Bürofläche im Bauabschnitt 1 umgesetzt. In Bauabschnitt 2 wird die Überbauung der Parkplatzanlage mit 1.300m² Wohnfläche umgesetzt. Die Parkplatzanlage sieht 113 Stellplätze vor, die sowohl von Kunden- und Mitarbeitern des Vollsortimenters als auch des Fachmarktes genutzt werden.

Zusammenfassung :

Wir (Eigentümer der Wohngebäude 42 und 42a) sind der Meinung das die Investorenplanung im B-Planverfahren einfließen muss,so dass eine Beurteilung möglich ist.

Sollte es bei dem jetzigen B-Planentwurf bleiben (insbesondere die Höhenlage an dem gemeinsamen Grenzverlauf) behalten wir uns alle rechtlichen Schritte vor.