



STADT ERKELENZ

2. Änderung Bebauungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“ Erkelenz-Mitte

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

Teil 2
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

STADT ERKELENZ

2. Änderung Bebauungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“ Erkelenz-Mitte

Begründung

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziel der Raumordnung und Landesplanung	3
3.	Bestehendes Planungsrecht/Verordnungen/Landschaft und Naturschutz	3
4.	Anlass und Ziel der Änderungsplanung	3
5.	Erläuterungen der Planfestsetzungen	4
5.1	Baukörpergestaltung	4
5.2	Werbeanlagen	5
6.	Umweltbelange/ Umweltbericht	6
7.	Kosten	6

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. I/5 „Stadtkern“, Erkelenz–Mitte. Es umfasste ein zwischen dem Heinrich-Jansen-Weg, der Kölner Straße, dem Freiheitsplatz, der Wilhelmstraße und der Mozartstraße gelegenes Gebiet. Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 3 ha.

2. Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP, Stand 1995) wird die Stadt Erkelenz als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft. Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2003), Teilabschnitt Aachen, wird der Planbereich als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

3. Bestehendes Planungsrecht/Verordnungen/Landschaft und Naturschutz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft in 2001) wird das Plangebiet als Kerngebiete, Gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen (MK, M, W) und mit der Nutzung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan räumlich abgegrenzten Siedlungsschwerpunktes (SSP).

Der Ursprungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte erlangte Rechtskraft in 1984, seine 1. Änderung in 1990.

Der Ursprungsplan setzt im Bereich Kölner Straße/Freiheitsplatz Kerngebiete (MK) in einer ein bis zu zehngeschossigen, und entlang der Kölner Straße Kerngebiete (MK) in einer drei- bis viergeschossigen geschlossenen (g) Bauweise fest. Im Bereich Wilhelmstraße/Mozartstraße/Heinrich-Jansen-Weg erfolgt die Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) in einer zweigeschossigen offenen (o) Bauweise. Mit der ersten rein textlichen Änderung erfolgt der Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen, sowie Betriebe mit Sexdarstellungen für einen auf bebaute Grundstücke der Kölner Straße beschränkten Bereich.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes, Naturdenkmäler sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

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

4. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Der im Stadtkern gelegene Änderungsbereich ist entlang der Kölner Straße vollständig in einer geschlossen und im übrigen Bereich offenen Bauweise bebaut. Entlang der Kölner Straße sind unterschiedliche Gebäude- und Nutzungsformen vorhanden, darüber hinaus überwiegt eine wohnbauliche Nutzung.

Seit einigen Jahren überprüft die Stadt Erkelenz die Rechtsplanungen für den Innenstadtbereich (u. a. Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern", Rechtskraft in 1960) Schritt für Schritt auf die Aktualität

des Planrechtes, ältere Pläne, deren Entwicklungsvorgaben einer Anpassung an die heutigen städtebaulichen Bedürfnisse bedürfen, werden auf aktuelles Planrecht umgestellt. Baugestalterische Festsetzungen sowie die Regelung von Werbeanlagen im Sinne des Einfügens in die Gesamtgestaltung des Bestandes sind dabei integrierter Bestandteil der Planung.

Der Ursprungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte (Rechtskraft in 1984), wurde bereits vor der Überprüfung der alten Innenstadtpläne geändert und auf die BauNVO 1986 umgestellt, Im Ursprungsplan wurden von bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung (u. a. zur Fassadenmaterialien und Dachformen) oder Festsetzungen zu Werbeanlagen abgesehen, da ein Handlungsbedarf nicht erkennbar war. Heute bietet die erkennbar sich fortlaufend weiterentwickelnde und vielfältige Materialauswahl ein umfangreiches Spektrum an Anwendungsmöglichkeiten in einer zeitgemäßen Baugestaltung. Zudem sind aktuell insbesondere im Bereich und nahem Umfeld von Geschäftsstraßen eine Tendenz zu beleuchteten, großflächigen und unterschiedlich gestalteten Werbeanlagen, sowie die Addition von Werbeflächen auf einzelnen Fassaden gegeben. Im Hinblick auf die für den Änderungsbereich ersichtliche Entwicklung ist aktuell ein erkennbar städtebaulicher Regelungsbedarf hinsichtlich der Gebäude und der Fassadengestaltung vorhanden, da eine weitergehende unregelmäßige Baugestaltung zu einer wahrnehmbar negativen Veränderung des historisch geprägten Stadtbildes führen könnte.

Über die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/5 „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zu Werbeanlagen ist es zukünftig möglich über die Verwendung der Materialien, deren Ausführung, Maßstäblichkeit und der Dachgestaltung im positive Sinne abstimmend auf die Gebäudegestaltung einzuwirken, und auf eine erkennbare Dominanz von Werbeanlagen innerhalb besonders reizvoller Bereiche regelnd einzugehen ohne den Werbezweck einzuschränken, um darüber den Erlebnisraum „Straße“ und eine erhaltende Stadtbildpflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu gewährleisten.

Über eine mit der 2. Änderung des Ursprungsplanes erfasste bauordnungsrechtliche Reglementierung werden die bereits getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/5 „Stadtkern“, Erkelenz-Mitte lediglich ergänzt, alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Da die Grundzüge der Planung des Ursprungsplanes nicht berührt werden, kann die 2. Änderung in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

5. Erläuterungen der Planfestsetzungen

5.1 Baukörpergestaltung

Im Stadtkern treffen Alt- und Neubaumaßnahmen sowie unterschiedliche Nutzungsstrukturen zusammen. Der Änderungsbereich wird von einer der jeweiligen Entstehungszeit zu zuordnenden Architektur geprägt. Die festgesetzte Gestaltungsleitlinie zielt auf die größtmögliche Harmonisierung innerhalb der Architekturgestaltung der entlang der Tenholter Straße und Mozartstraße gelegenen Wohngebäude, und der entlang der Kölner Straße gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäude. Über die auf den Stadtkern abgestimmte Baukörpergestaltung soll das Ortsbild gewahrt werden. Im Hinblick auf das Nebeneinander von Alt- und Neubauten soll durch Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadengestaltung vermittelnd auf die stadtbildnerische Qualität Einfluss genommen werden, um eine zeitgemäße bauliche Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen sicherzustellen.

Die gestalterischen Ziele können umgesetzt werden, indem

- in den bezeichneten Gebieten nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30-47° zulässig und Flachdächer nur **ausnahmsweise** zulässig sind, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene sowie auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35°, straßenseitige Dacheinschnitte unzulässig sind, sowie die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgen sollen um ein stimmiges Gesamtbild der Dachlandschaft insbesondere entlang der Straßenrandbebauung zu vermitteln,

- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3,00m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten dürfen, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten, zudem aber der Ausbau vorhandener noch nicht genutzter Dachgeschosse möglich ist,
- die Breite sich aus der Fassade entwickelnder Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) mit maximal 3,00m Breite festgesetzt wird und die Gesamtbreite der Dachaufbauten untergeordneter Bauteile maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50m unterhalb des Firstpunktes verläuft bzw. ein Abstand von mind. 1,50m zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten einzuhalten ist um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbar überwiegenden Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten,
- der Abstand zwischen den untergeordneten Bauteilen untereinander und der Abstand der untergeordneten Bauteile zu den Giebelseiten mit mindestens 1,50m einzuhalten ist, um ein Gleichmaß im Fassadenbild zu erlangen und eine homogene Fassadenfront zu erhalten,
- der Dachüberstand der Traufen der mit WA und MK bezeichneten Bereichen den Dachüberstand der differenziert und auf maximal 0,30m/0,50m (incl. Regenrinne) begrenzt um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten, und in den mit MK bezeichneten Bereichen im Hinblick auf den Gebäudebestand eine Überkragung am Ortgang unzulässig ist,
- die Dacheindeckung eines Gebäudes in Material, Form und Farbe einheitlich erfolgen soll, und die Dacheindeckungsmaterialien insgesamt auf die Verwendung von schwarz bis anthrazitfarbenen, bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen beschränkt sind, um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten,
- die Verwendung von glasierten und stark glänzenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, um ein an den Bestand angepasstes Gesamtbild der Straßenrandbebauung zu erhalten,
- abweichend davon die Verwendung von Zink- bzw. Kupferblechen als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, wenn es sich in das Gesamtbild einfügt,
- sich das Fassadenmaterial auf die Verwendung von zulässigerweise rotem bis rotbraunen Klinker- und Ziegelmauerwerk, weiß geschlammtem Klinker- und Ziegelmauerwerk im Format 2 DF sowie der Verwendung von Putz beschränkt, um ein gleichförmiges Fassadenbild zu erhalten,
- abweichend davon die Verwendung von Fassadenmaterialien in den mit MK bezeichneten Bereichen in Form von Glas, Stahl, Holz, Kunststoffen, Marmor und keramischen Materialien ausnahmsweise zulässig ist.

5.2 Werbeanlagen

Im Zuge dieser Änderung soll der Ursprungsplan um Regelungen zur Steuerung von Werbeanlagen ergänzt werden. Das Bedürfnis nach Werbung in den Geschäftsbereichen im Stadtkern ist grundsätzlich anzuerkennen. Ziel der Stadtbildpflege ist es „aus dem Rahmen fallende“ Werbeanlagen, deren Häufung oder ein nicht auf das Gebäude abgestimmtes Erscheinungsbild weitestgehend zu vermeiden. Ziel ist es Werbeanlagen in ihrem Umfang und Ausführung auf den Gebäudebestand abzustimmen, und in Bezug auf die als störend empfundenen Häufung unterschiedlicher Werbeanlagen an einzelnen Gebäuden entgegenzuwirken.

Die o. a. Ziele werden umgesetzt, indem

- der Standort, die Ausführung und die Fläche von Werbeanlagen auf der Fassade festgesetzt wird (nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, nicht höher als 1,00m über Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses, nicht mehr als 0,80m aus der Fassade hervortretend),

- der Ausschluss von mit wechselndem Licht (z. B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) oder mechanisch (Prismen, umlaufende Werbebänder) betriebener Anlagen erfolgt,
- der Ausschluss digitaler Werbeanlagen (z. B. Beamer) oder Diaprojektoren an Fassaden erfolgt,
- innerhalb von Fensteröffnungen betriebene mechanische oder digital erzeugte Lichtbildwerbeanlagen unzulässig sind
- Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen an Gebäudeflächen die sich nicht an einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite befinden, ausgeschlossen werden.

Die im Verfahren beteiligte Untere Immissionsschutzbehörde weist mit Schreiben vom 30.05.2015 auf die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Nebenbestimmungen hin, welche die Nutzung von Betriebsgrundstücken und den Betrieb von beleuchteten Werbeanlagen und die damit verbundene Lichtimmission betreffen. Im Bauantrag nachzuweisen wären:

Lichtimmissionen (Beleuchtung)

Die Beleuchtungsanlage (einschließlich aller Werbe- und Hinweisschilder) ist so zu installieren und zu betreiben, dass die Anlieger nicht durch illuminierende Einwirkungen belästigt werden können. Für die Einwirkungen gelten folgende Höchstwerte: immissionspunkt (IP)-Mischgebiet bei Tag: 5 lx, bei Nacht 1 lx. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Lichtimmissionen (Blendwirkung)

Von dem Betriebsgrundstück ausgehende Blendwirkung (z.B. durch Fahrzeuge) und hiermit in Verbindung stehende Aufhellungen von Wohnräumen sind zu begrenzen. Der entsprechende Proportionalitätsfaktor k – zur Festlegung der maximalen zulässigen mittleren Leuchtdichte I_{max} technischer Lichtquellen – darf während der Dunkelstunden folgende Werte nicht überschreiten:

Immissionsort	06:00 - 20:00 Uhr	20:00 - 22:00 Uhr	22:00 - 06:00 Uhr
Wohngebiete	96	64	32
Dorf- Mischgebiete	160	160	32
Gewerbe- Industriegebiete	-	-	160

6. Umweltbelange/ Umweltbericht

Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen sind die Belange von Natur und Landschaft nicht betroffen.

Im gemäß § 13 Abs. 3 BauGB durchgeführten vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein diesbezüglicher Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

7. Kosten

Keine.

Planungsamt im Juni 2015