



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617),
geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom
03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes
zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von
Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979
(BGBl. I S. 949).

3. Verordnung zur 1. Verordnung zur Durchführung des
Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 15.09.1977
(BGBl. I S. 1763).

Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) und
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV.NW.S.96).

BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen1. Vorgaben zur Planung

Die Stadt Erkelenz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der innerhalb des Bebauungsplangebietes gemischte Bauflächen bzw. MK - Kerngebiet und Flächen für den ruhenden Verkehr darstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1/1 - Stadtkern - wird gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der Flächennutzungsplan die Basis für diesen Bebauungsplan.

Zur Feststellung struktureller und funktioneller Mängel im Stadtkern beschloß die Stadt Erkelenz die Durchführung "Vorbereitender Untersuchungen" (gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz - StBauFG).

Das Ergebnis der Untersuchungen ergab, daß im Stadtkern die Grundfunktionen verschieden stark gestört sind, und eine Abhilfe dringend erforderlich ist. Die Funktionsfähigkeit des Zentrums ist für die Gesamtentwicklung der Stadt Erkelenz von großer Bedeutung. Die aufgrund der "Vorbereitenden Untersuchungen" gewonnenen Erkenntnisse sind in einem Maßnahmenkatalog festgehalten. In diesem Zusammenhang bleibt noch zu erwähnen, daß für das Neuordnungskonzept auch die Zielsetzungen der Rahmenplanung mit eingeflossen sind.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan kann nur im Zusammenhang mit der gesamten Stadtkernplanung gesehen werden, da das Bebauungsplangebiet im Verflechtungsbereich der Innenstadt liegt. Grundlagen der Zielfindungen für das vorliegende Neuordnungskonzept sind wie bereits unter Vorgaben zur Planung erwähnt, die Ergebnisse der "Rahmenplanung" und der "Vorbereitenden Untersuchungen". Als generelle Zielsetzungen für den Bebauungsplan sind zu nennen:

- Beseitigung technischer, wirtschaftlicher und sozialer Mängel,
- verkehrsordnende Maßnahmen,
- Nachweis von zusätzlichen Flächen für den ruhenden Verkehr,
- Erhaltung und Aufwertung bestehender Bausubstanz unter Berücksichtigung stadtbildpflegender Gesichtspunkte,
- die Beachtung des ehemaligen Stadtgrundrisses beim Ausbau der geplanten Parkflächen,
- Steigerung des Wohnwertes,
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungen,
- die Förderung der baulichen und geschäftlichen Weiterentwicklung des Stadtkerns,

- Hebung des Freizeitwertes durch die Aufwertung des Innenstadtzentrums allgemein und
- die allgemeine Stärkung notwendiger Infrastruktur.

3. Begründung der Planungsinhalte bzw. der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird unter dem Gesichtspunkt der erwähnten generellen Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet MK - Kerngebiet festgesetzt. Durch dieses MK - Kerngebiet wird sowohl die jetzt vorhandene bauliche Dichte respektiert und darüber hinaus eine Weiterentwicklung geschäftlicher Nutzflächen ermöglicht.

Für das MK - Kerngebiet wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen eingeschränkt werden, und zwar sind

Sexshops, Peepshows sowie Spiel- und Automatenhallen

nicht zulässig.

Durch diese Gliederung soll ausgeschlossen werden, daß der historische Innenstadtbereich durch derartige Nutzungen möglicherweise belastet wird. Zudem soll verhindert werden, daß die oben genannten Nutzungen im Innenstadtzentrum Geschäftsflächen entziehen, die unbedingt für eine Aufwertung erforderlich sind. Vielmehr würden die Zielsetzungen des Neuordnungskonzeptes sich bei einer Häufung solcher Einrichtungen völlig infrage stellen. Es ist städtebaulich nicht vertretbar, daß das Niveau dieses Innenstadtbereiches durch diese Einrichtungen herabgesetzt wird.

Die Festsetzung, daß sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind, soll dazu dienen, die Wohnfunktion im Stadtkern zu stärken.

Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 7 Abs. 3

Nr. 1 BauNVO Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen und

Nr. 2 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoß

nicht zulässig sind. Derartige Nutzungen sind gerade im Erdgeschoß zur Erfüllung der Zielsetzung einer geschäftlichen Weiterentwicklung des Stadtkerns wenig förderlich. Vielmehr würden dadurch Geschäftsflächen entzogen, die zweifelsohne den Einkaufsbereich schwächen würden. Zudem ist aufgrund der historischen Situation noch anzuführen, daß die Einrichtung von Tankstellen in den existierenden intakten, geschlossenen Baufluchtbereichen - wie an der Kölner Straße, am Markt und an der Brückstraße - nicht vertretbare bauliche Zäsuren beinhalten würde.

Abschließend kann festgestellt werden, daß die planungsrechtlichen Festsetzungen eindeutig darauf ausgerichtet sind, die Belebung und Stärkung des Stadtzentrums mit zu gewährleisten.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begründet aus den Zielsetzungen, die heute maßstabgerechte Bebauung zu wahren und das jetzige Maß auch für die künftige Entwicklung zugrunde zu legen.

Es ist erforderlich, in Teilbereichen die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO und wird damit begründet, daß bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung am 26. Juni 1962 das Gebiet überwiegend bebaut war. Weiterhin sollen die heutigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse im wesentlichen unverändert bleiben. Außerdem ist für die geschäftliche Weiterentwicklung im Stadtkern die Zurverfügungstellung weiterer Geschäftsflächen erforderlich. Daraus resultiert eine bauliche Verdichtung. Eine Einhaltung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO ist unter der Berücksichtigung der erwähnten Zielsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich und führte bei Einhaltung der Höchstwerte zu einer - städtebaulich nicht vertretbaren - uneinheitlichen Bebauung. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen, da einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse, u.a. auch durch das Neuordnungskonzept des Bebauungsplanes, gesichert werden.

Die Gebiete, in denen die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO laut Begründung überschritten werden, sind mit ■ gekennzeichnet.

In bebauten Bereichen wird die Ausweisung der möglichen Zahl der Vollgeschosse auf den Bestand ausgerichtet. Für unbebaute Teilbereiche wird die zulässige Geschoszahl aus der umgebenden Bebauung abgeleitet, damit der Maßstab des Stadtbildes allgemein gewahrt bleibt.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird ausschließlich die geschlossene Bauweise ausgewiesen. Die geschlossene Bauweise wird begründet mit der jetzt vorhandenen Bauweise und der verdichteten Nutzung im Innenstadtgebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und/oder Baugrenzen umgrenzt.

Baulinien sind an der Kölner Straße, am Markt und an der Brückstraße festgesetzt, wo die Gebäudeflucht entsprechend der Altbebauung eingehalten werden soll. Zudem kann durch die Festsetzung von Baulinien der entstandene Straßencharakter bzw. Gebietscharakter beibehalten werden. Dies ist gerade in diesem Teilbereich für die Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes unbedingt notwendig. Im übrigen sind zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt, damit die mögliche Bebauung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

Die rückwärtigen Grundstücksteile sind heute bereits größtenteils bebaut. Diese rückwärtige Bebauung ist im Zusammenhang mit der Erdgeschoßnutzung zu sehen und soll auch künftig noch mehr zur Stärkung der gewerblichen Wirtschaft beitragen. Dies bedingt, für die rückwärtigen Bereiche weitere Bebauungsmöglichkeiten vorzusehen.

Es ist weiterhin beabsichtigt, den Geschäftsbereich auszudehnen, um die innergebietlichen Teile zu aktivieren. Mit dieser Begründung sind die Zusatzbauflächen (mit einer zwingenden zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Erdgeschoß können laut der planungsrechtlichen Festsetzung ausnahmsweise Schaufensteranlagen bzw. Passagen von der Baulinie maximal 3,0 m zurückgesetzt werden, um dem Bedürfnis der Präsentation von Waren und der Betrachtung durch Kunden gerecht zu werden. Gleichzeitig werden dadurch mehr Freiflächen für Fußgänger vor den Geschäften ermöglicht.

3.3 Die Verkehrsflächen

Es ist, wie bereits dargelegt, eine wesentliche Zielsetzung, den Geschäftsbereich auszudehnen, um den innergebietlichen Teil zu aktivieren. Zur Erreichung dieser Zielsetzung wird eine Aufschließung des Blockinnenbereiches vorgesehen. Bestehende Abgrenzungen sind soweit wie möglich berücksichtigt worden.

Über die eingehängte Erschließungsschleife (angebunden an die Ostpromenade) werden zudem die hier einzurichtenden öffentlichen Stellplatzflächen erschlossen. Die getätigten Untersuchungen haben aufgezeigt, daß der historische Marktplatzbereich von öffentlichen Einstellplätzen zu entlasten ist. Die Aufwertung des historischen Bereiches stellt eine wesentliche Zielsetzung des Neuordnungskonzeptes dar. Es ist daher notwendig, Ersatzflächen für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich abzusichern. Weiterhin ist bedeutend, den wichtigen Individualverkehr aufrecht zu erhalten und verbessern zu können. Die Lokalisierung der Flächen geschieht unter Beachtung der guten Erreichbarkeit des Einkaufs- und Geschäftszentrums und nach alternativer Prüfung der zur Verfügung stehenden Flächen. Aus diesem Grunde werden in der Randzone des Kerngebietes die Flächen für öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung ist es erforderlich, Privateigentum in Anspruch zu nehmen.

3.4 Die Erhaltung von Bäumen

Die im Gebiet bestehende, erhaltenswerte Rotbuche wird in den Bebauungsplan aufgenommen mit der Zielsetzung der künftigen Sicherung.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen.

Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e vor.

5. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur ist gegeben, sie wird im Zuge der Realisierung der Planung ergänzt und verbessert.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken sollte, wird die Stadt Erkelenz Vorstellungen für Maßnahmen im Sinne des § 13 a BBauG entwickeln und mit den Betroffenen erörtern. Als allgemeine Zielvorstellungen kommen hierbei u.a. die Beschaffung von Ersatzwohnraum, finanzielle Hilfen durch öffentliche Mittel sowie Beratung, Betreuung und Unterrichtung begleitend zur Planverwirklichung in Betracht. Durch die erwähnten Maßnahmen sollen soziale Härten möglichst vermieden werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Sollte, soweit erforderlich, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so wird die Stadt Erkelenz, um die Verwirklichung des Planes sicherzustellen, eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchführen.

8. Kosten und Finanzierung

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 700.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten 1984/85 angesetzt werden. Bei der Kostenermittlung wurde von einem ebenerdigen Ausbau der Stellplatzfläche (Parkplatz) ausgegangen.

Der Betrag setzt sich zusammen aus

- | | |
|--|-------------------|
| a) Planung und Ausbau der Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr | ca. 500.000,-- DM |
| b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen | ca. 150.000,-- DM |
| c) Abbruch der Häuser Ostpromenade 16 - 26 | ca. 50.000,-- DM |

30. Juni 1983

Bürgermeister

Ratsherr

Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Stadtkern" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 Bauordnung Nordrhein Westfalen

1. Dachneigungen

Im Bebauungsplangebiet wird bis auf wenige Ausnahmen das geneigte Dach festgeschrieben. Damit wird ein stadtbildprägendes Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Es soll weiterhin sichergestellt werden, daß sich künftige Baumaßnahmen in die vorhandene Dachlandschaft einpassen. Die Ausweisung von Flachdächern erfolgt unter Berücksichtigung bestehender Dachformen.

Bei den rückwärtigen Anbauten wird auf eine Festsetzung der Dachneigung verzichtet, da hier gebietsprägende Gestaltungsmerkmale nicht ablesbar sind.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 2.1 eine Ausnahme zu den festgesetzten Dachneigungen vorgesehen, um Härtefälle zu vermeiden.

2. Firstrichtungen

Die vorhandenen Firstrichtungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch kann ein das Gebiet ebenfalls mitprägendes Gestaltungsmerkmal gesichert werden. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Ausnahmen für untergeordnete Firstverläufe zugelassen, damit auch weiterhin eine gestalterisch vertretbare Gliederung in der Gesamtdachlandschaft vorgenommen werden kann. Es ist dabei beachtet worden, daß nach wie vor die Dominanz der Hauptfirstrichtung garantiert bleibt.

Für zukünftige Neubaumaßnahmen sind die Firstrichtungen so festgesetzt, daß sie sich in den bestehenden Charakter einfügen.

3. Außenwandmaterialien und Werbeanlagen

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur bestimmte Materialien zulässig. Die Einengung erfolgt mit der Begründung, positiven Einfluß auf die Gestaltung des Gebietes zu nehmen, insbesondere hier zur Vermeidung störender Einflüsse innerhalb der Fassaden. Dies ist hier von wesentlicher Tragweite, da dieses Teilgebiet im Zusammenhang mit dem historischen Innenstadtbereich zu beurteilen ist.

Abschließend wird noch angemerkt, daß die getroffenen Reglementierungen unter dem Gesichtspunkt der allgemeinen Stadtbildpflege zu sehen sind.

30. Juni 1983

Bürgermeister Ratsherr Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Stadtkern" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

STADT ERKELENZ · INNENSTADTPLANUNG · BP 1/1



unmaßstäblich