

Stadt Erkelenz

Az.: 61 26 02.01/10 A

Bebauungsplan Nr. I/10 A „Stadtkern“ (Rathaus) Erkelenz-Mitte

Begründung

Stand : Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. I/10 A „Stadtkern“ (Rathaus) Erkelenz-Mitte, wird begrenzt durch die Gasthausstraße im Norden, den Johannismarkt und die Kirchstraße im Osten, die Schülergasse im Süden und das Flurstück 39 der Flur 46, Gemarkung Erkelenz im Westen.

Er hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Planbereich liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ Erkelenz-Mitte und seiner 4. sowie 14. Änderung.

Der Ursprungsplan Nr. I Stadtkern setzte für den Planbereich im Bereich Gasthausstraße/ Johannismarkt „öffentliche Gebäude“, sowie im Bereich der Kirchstraße und Schülergasse eine gemischte Nutzung fest. Der Ursprungsplan erhielt am 03. 12. 1963 als übergeleiteter Bebauungsplan Rechtskraft.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Stadtkern setzte den Ursprungsplan für die Grundstücke 399, 48, 54, 56, 59, 61, 62 außer Kraft und setzte ein Kerngebiet mit einer geschlossenen bis zu fünf Geschossen hohen Bebauung fest. Die 4. Änderung erhielt am 05. 12. 1970 Rechtskraft.

Die Grundstücke der Schülergasse 1-7 verblieben im Bebauungsplan Nr. I „Stadtkern“.

Am 27. 10. 1990 wurde die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ rechtskräftig, die für den Planbereich Spiel- und Automatenhallen und Betriebe mit Sexdarbietun-

gen ausschloss und die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO allgemein zuließ.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In den Jahren 1969/70 erarbeitete die Planungsgemeinschaft Harde-Scheele, Dortmund, ein Entwurfskonzept, welches das für die Stadtmitte geltende Planrecht den damaligen allgemeinen städtebaulichen Erkenntnissen anpasste.

Demnach strebten die Planer, in Übereinstimmung mit den Zielen der regionalen Planung dieser Zeit, eine starke Verdichtung in der Stadtmitte an, die u.a. mit einer Bauweise von bis zu fünf Geschossen an allen wichtigen Straßen der Stadtmitte erreicht werden sollte.

Die Planungsvorstellungen gingen bewusst von einem Abbruch großer Teile der überkommenen Bausubstanz aus und vernachlässigten damit gewachsene Strukturen und Maßstäbe zugunsten der Verdichtung.

In der zweiten Hälfte der siebziger Jahre setzte erneut ein Umdenken ein. Die Vorstellung eines nahezu unbegrenzten bevölkerungsmäßigen und wirtschaftlichen Wachstums konnte nicht mehr Maßstab sein, weder für die Landesplanung noch für die kommunale Planung. Gewachsene Strukturen und historische Überlieferungen sollten wieder stärkere Berücksichtigung finden. Das Mitwirken der Bevölkerung an der Planung führte zu einem stärkeren Festhalten an der gegebenen Gebäude und Grundstücksstruktur.

Ein neuer Rahmenplan hatte folgende Ziele zum Ergebnis:

- ▶ Verdichtung, Ausdehnung und Gestaltung des Kernbereiches unter Beachtung der überkommenen Maßstäbe sowie Verstärkung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungsfunktion.
- ▶ Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktion,
- ▶ Hervorhebung der überlieferten mittelalterlichen Stadtstruktur,
- ▶ Ausbau und Verbesserung der Grün-, Freizeit- und Spielflächen.
- ▶ Verbesserungen im Innenstadtbereich auf der Basis des Generalverkehrsplans.

Auf der zuvor beschriebenen Grundlage ist die Notwendigkeit das Rathaus aus dem Jahre 1955 den heutigen Bedürfnissen einer modernen und auch größeren Verwaltung anzugleichen Auslöser der Planung zum Bebauungsplan Nr. I/10A. Es wird mehr Raum benötigt, um die seit Jahren bestehenden Außenstellen auflösen und im Rathaus unterbringen zu können um kurze Dienstwege für die Bediensteten und erst recht für die Besucher zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. I/10 A „Stadtkern“ (Rathaus) Erkelenz-Mitte hat die planungsrechtlich abgestimmte Erweiterung des Rathauses und die Anpassung der angrenzenden Bereiche der Kirchstraße und Schülergasse an die gegebenen Bedürfnisse und an die Anforderungen eines zeitgemäßen Städtebaus zum Ziel.

Dabei wird die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung eines Kerngebietes gekoppelt, um die bauliche Nutzung der verdichteteren Bebauung der Innenstadt anzupassen. Der restliche Planbereich (außerhalb der Gemeinbedarfsfläche) wird dem Nutzungsbestand und den absehbaren Entwicklungspotentialen der näheren Umgebung - dem Zentrum von Erkelenz - angepasst.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan Nr. I/10 A „Stadtkern“ (Rathaus) Erkelenz-Mitte, setzt den Bebauungsplan Nr. I „Stadtkern“ und seine 4. sowie 14 Änderung für den Planbereich außer Kraft.

Der Bebauungsplan sichert die erforderliche Ausnutzbarkeit der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ im Sinne einer verdichteten Nutzung im Stadtzentrum.

Neben der Gemeinbedarfsfläche werden weitere Bereiche (Kirchstraße/ Schülergasse) als Kerngebiet - im Sinne des Vorläuferplanes - festgesetzt bzw. um einige Flurstücke erweitert. Gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“ wird allerdings das Maß der baulichen Nutzung reduziert, um die Maßstäblichkeit der städtebaulichen Situation im historischen Stadtkern mit seinem überlieferten Maß (Gebäudekomplex direkt im Zusammenwirken mit dem Kirchturm auf der gegenüberliegenden Straßenseite) im Sinne einer abgestimmten, harmonischen Proportion der Baukörper sicherzustellen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. den bestehenden Vorläuferplanungen beibehalten. Für den gesamten Planbereich wird, neben der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen, ein Kerngebiet festgesetzt. Hier ist eine geschlossene Bebauung zur Unterbringung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben zur Stärkung der zentralen Innenstadtfunktionen sowie sonstigen Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses und in Teilbereichen auch ausnahmsweise im Erdgeschoss, vorgesehen.

Dadurch wird ein existierender geringer Bestand an Wohnhäusern insofern geschützt, als das diese Wohngebäude gewerblich genutzt werden können, aber nicht müssen.

Das Vorhandensein einzelner Wohnhäuser in einem sonst kerngebietstypischen Umfeld entspricht den historischen Vorgaben.

Betriebe mit Sexdarbietungen, bordellartigen Leistungen, Geldspielautomaten, Internetcafés und Spielhallen sind ausgeschlossen um die Entwicklung im Planbereich nicht in Sinne des Trading-Down-Effektes zu stören. Eine Entwicklung mit solchen Nutzungen würde nicht im Sinne der Gesamtentwicklungsplanung der Innenstadt sein und die Stärkung der Innensadtfunktionen gefährden.

Maß der baulichen Nutzung - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im MK₁, dem Bereich der gleichzeitig als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, wird das Maß der baulichen Nutzung auf die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgelegt. Durch die Kombination der Festsetzungen „Kerngebiet“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist eine verdichtete Ausnutzung der Flächen gemäß einer Stadtkernbebauung gegeben und beinhaltet ein ausreichendes Maß an Erweiterungsmöglichkeiten der Verwaltungsbauten für die Zukunft. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche lässt ausreichend Gestaltungsspielraum für zukünftige Entwicklungen

Die zulässige Geschoszahl wird von fünf (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Stadtkern“) auf vier reduziert um die historische Maßstäblichkeit des Stadtkerns zu wahren.

Zwar ist die maximal zulässige Geschoszahl um eines höher als in der direkten Nachbarschaft, jedoch läßt die große Platzfläche des Johannismarktes eine leichte Erhöhung des öffentlichen Gebäudekomplexes durchaus zu ohne die Proportionen aufzulösen.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im MK₂ werden die städtebauli-

chen Proportionen der vorhandenen Situation gesichert, wobei ein verträgliches Erweiterungspotential des Bestandes berücksichtigt wird.

Die Geschosshöhen im MK₂ werden von fünf Geschossen (4. Änderung des Ursprungplanes) auf maximal drei reduziert. Die Festsetzung der fünf Geschosse über die 4. Änderung stammt aus einer Zeit in der die Innenstädte eine größere vertikale Ausdehnung erfahren sollten (siehe „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“).

Eine Überprüfung der baulichen Bestandssituation hat aber klar gezeigt, dass die historische Bebauung (Kirchturm) mit den gegenüberliegenden Gebäuden, die in ihrer Höhenentwicklung auch dem historischen Bestand entsprechen, keine deutliche Erhöhung der Gebäude direkt gegenüber des Turmes, aber auch innerhalb der Schülergasse, erlauben ohne ein Gefühl einer „Straßenschlucht“ entstehen zu lassen. Die städtebaulich bewährten Abstandsmaße für Platz- und Straßenräume würden deutlich unterschritten.

In anderen Teilbereichen der Innenstadt wurde aus gleichen Gründen der Maßstäblichkeit und der städtebaulichen Proportionen die Fünfgeschossigkeit der o.a. 4. Änderung aufgehoben.

Die Ausnutzungskennziffern des Maßes der Baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan auf die BauNVO 1990 bezogen und den absehbaren Entwicklungspotentialen angepasst.

Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen beinhaltet einen möglichen, begrenzten Ausbau des Dachgeschosses über der dritten Ebene.

Zusätzlich wird die GFZ mit 3,0 gem. § 17 BauNVO festgesetzt, was eine entsprechende Ausnutzbarkeit der drei Vollgeschosse gewährleistet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen gem. § 86 BauONRW dienen der Anpassung der baulichen Gestaltung der Gebäude im Planbereich an die Vorgaben des Bestandes. So werden die Größen und die Lage von Dachaufbauten, die Dachformen und die Dachneigungen den Proportionen der gegebenen städtebaulichen Situation angepasst und die Entwicklung im Rahmen der historischen Bebauung weitergeführt. Das sichert eine verträgliche und harmonische Maßstäblichkeit zwischen neuer und alter Bausubstanz.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden keine gegenüber dem bestehenden Planrecht ins Gewicht fallende zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Der gesamte Planbereich ist bereits durch Bebauungspläne überplant.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die umliegenden Straßen Kirchstraße, Schülergasse, Gasthausstraße und Johannismarkt und die den Stadtkern erschließenden Straßen (Aachener Straße und Südpromenade) ausreichend erschlossen.

Ver- und Entsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung der Flächen sowie die Niederschlagswasserbeseitigung wird gegenüber dem heutigen Bestand nicht verändert.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Vorhaben gem. UVPG Anlage 1 vor, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gem. UVPG nach sich ziehen.
Die Kriterien für die Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch eine deutliche Unterschreitung der Schwellen- und Prüfwerte nach Anlage 1 zum § 3 UVPG nicht erfüllt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für die vorliegende Bauleitplanung nicht durchgeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten

Die Erschließung (Straße , Kanal, Beleuchtung usw.) des Plangebietes ist vorhanden, so dass durch den Bebauungsplan keine Kosten entstehen.

Planungsamt der Stadt Erkelenz im Februar 2004

T:\Bauleitpläne\BBP I-10A\Begründung 1-10A - Satzungsbeschluss.wpd
Bearbeitungsstand: 24. Februar 2004