

ÜBERSICHT

Maßstab 1 : 5000

*Diese Abschrift/Fotokopie des/der  
Bebauungsplanes  
Nr. I/8 Stadtkern*

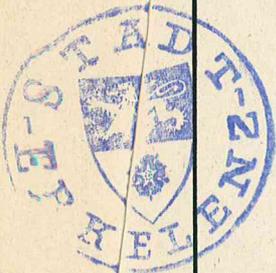
stimmt mit dem vorgelegten Schrift-  
stück überein

Die Beglaubigung wird erteilt zur

Vorlage des *Blattes*  
*Stück*

Erkelenz, den *01.10.87*

Der Stadtdirektor  
Ordnungsamt -  
im Auftrage



# STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 61 26 01.01/8

## Bebauungsplan Nr. I/8

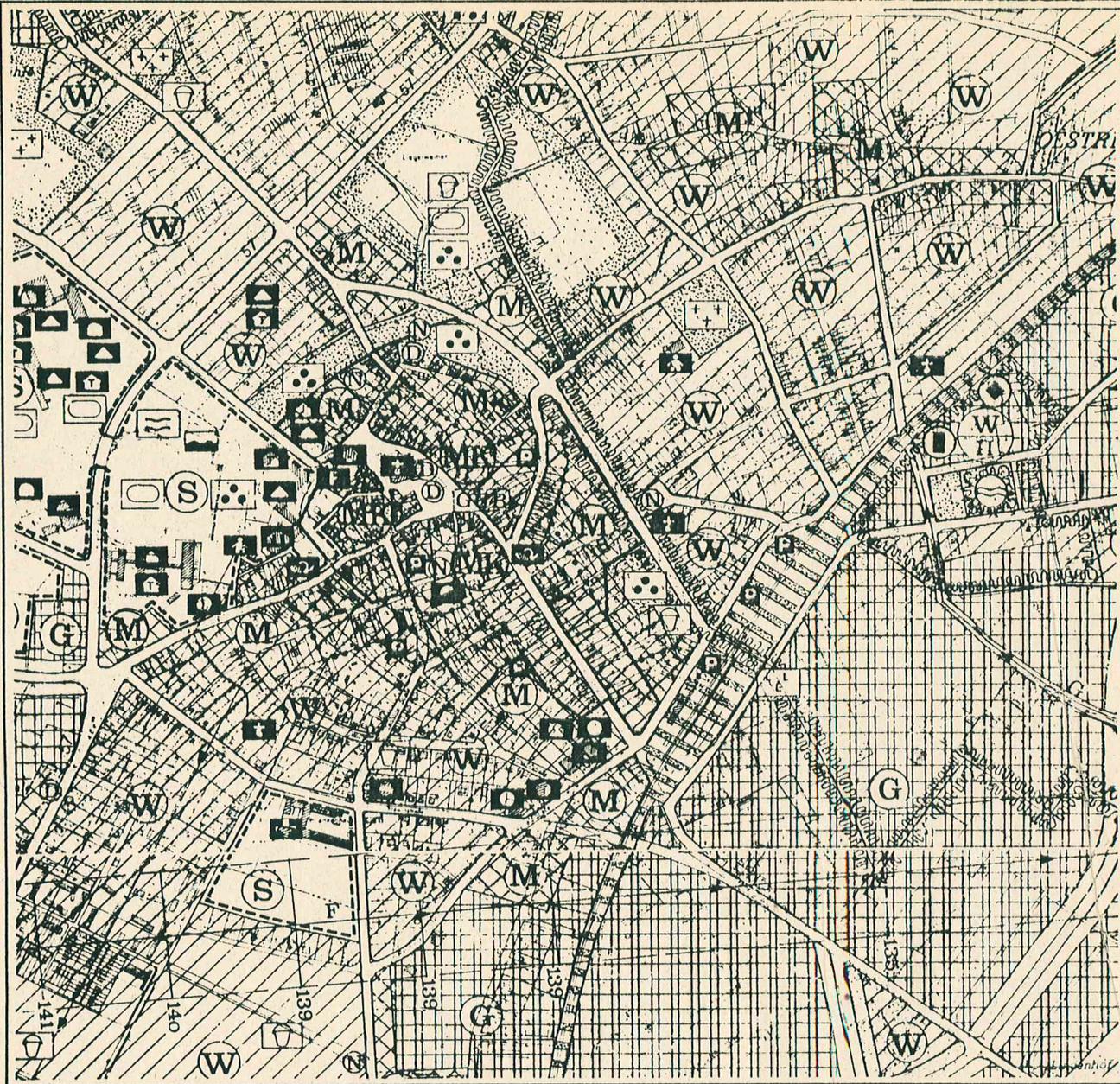
### „Stadtkern“

### Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz  
Flur 45, 48 und 49

Maßstab 1:500

*5* . Ausfertigung



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 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

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
(**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419).

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I/8 "Stadtkern", Bezirk Erkelenz-Mitte

---

### AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

#### 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation, Planziele

Für das gesamte Stadtkerngebiet besteht der übergeleitete, als Durchführungsplan nach dem Aufbaugesetz aufgestellte und seit dem Jahre 1963 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I "Stadtkern".

Dieser Bebauungsplan wurde seitdem mehrmals geändert.

Durch die 4. Änderung, gültig seit dem Jahre 1970, wurde eine Reihe von Grundstücken, insbesondere beiderseits der Kölner Straße, zu Kerngebiet mit einer maximalen Geschosshöhe von fünf Vollgeschossen aufgestuft.

Diese Änderung basierte auf einem Entwurfskonzept, mit dessen Erarbeitung die Planungsgemeinschaft Harde - Scheele, Dortmund, in den Jahren 1969/70 beauftragt wurde, als deutlich geworden war, daß das für die Stadtmitte geltende Planungsrecht den sich geänderten Verhältnissen angepaßt werden mußte. Entsprechend den damaligen allgemeinen städtebaulichen Erkenntnissen und Erwartungen und in Übereinstimmung mit den Zielen der regionalen Planung dieser Zeit strebten die Planer eine starke Verdichtung in der Stadtmitte an, die insbesondere mit einer Bauweise bis zu sechs Vollgeschossen 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 Struktur und Maßstäbe zugunsten von Aufzoning und Verdichtung (siehe "Der Scheele-Plan für das Stadtzentrum" in der Schriftenreihe "Stadtentwicklung Erkelenz").

In der zweiten Hälfte der 70er 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 bei den kommunalen Planungen. Gewachsene Strukturen und historische Überlieferung sollten wieder stärkere Berücksichtigung finden. Das Mitwirken der Bevölkerung an der Planung zwang außerdem zur kritischeren Beurteilung von Planzielen und Maßnahmen, was vor allem zu einem stärkeren Festhalten an der gegebenen Grundstücks- und Gebäudestruktur führte.

Die Stadt Erkelenz übertrug deshalb dem Planungsbüro Prof. Zimmermann, Köln, im Jahre 1977 die Aufgabe, auf der Grundlage einer detaillierten Bestandserhebung und unter Berücksichtigung der von Prof. Dr. Hilgers vorgelegten Stadtbildanalyse (beide veröffentlicht in der Reihe "Stadtentwicklung Erkelenz, Innenstadtplanung Teil I") einen

Rahmenplan für den größeren Innenstadtbereich und, darauf aufbauend, für den engeren Kernbereich einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten.

Die Planungskonzeption von Prof. Zimmermann (veröffentlicht in der Reihe "Stadtentwicklung Erkelenz, Innenstadtplanung II") hat als allgemeines Ziel, die spezifischen Elemente in der Baustruktur zu erhalten bzw. zu verstärken und zu verdeutlichen, um die Stadtmitte von Erkelenz attraktiver zu gestalten, ohne ihren typischen Charakter zu zerstören.

Diese allgemeine Zielsetzung gliedert sich in mehrere spezielle Aufgaben, die da sind:

- a. Verdichtung, Ausdehnung und Gestaltung des Kernbereiches unter Beachtung der überkommenen Maßstäbe sowie Verstärkung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungsfunktion
- b. Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktionen
- c. Hervorhebung der überlieferten mittelalterlichen Stadtstruktur
- d. Ausbau und Verbesserung der Grün-, Freizeit- und Spielflächen
- e. Verbesserungen im Innenstadtbereich auf der Basis des Generalverkehrsplanes

Dem Bebauungsplanvorentwurf des Büro s Zimmermann stimmte der Rat nach mehreren Beratungsterminen im Juni 1979 grundsätzlich zu. Seine Umsetzung in die Rechtsnorm erfolgt über einzelne Bebauungspläne, die für überschaubare Teilbereiche nacheinander ins Verfahren gebracht werden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. I/8 "Stadtkern" ist ein solcher Plan.

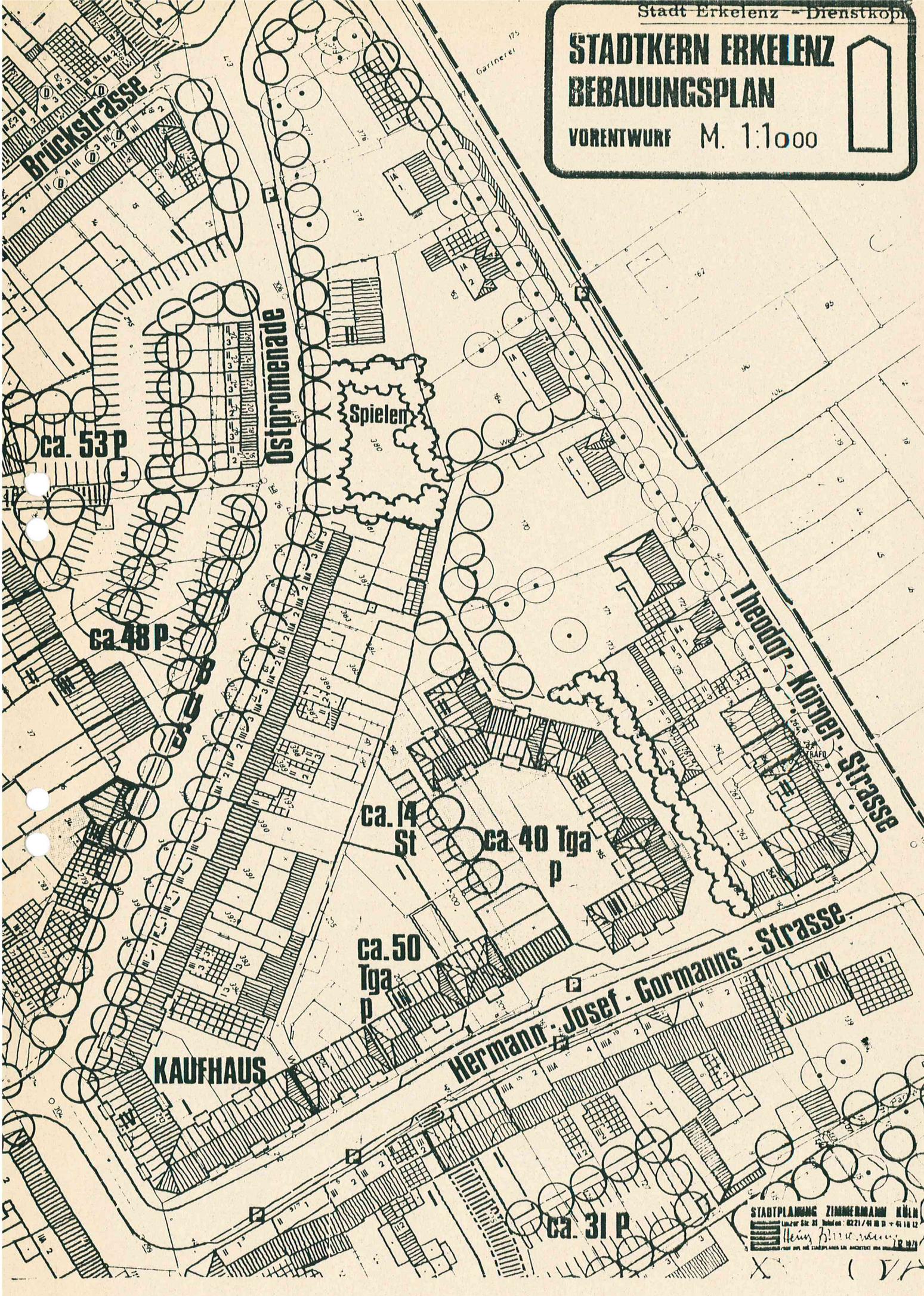
Seit Dezember 1977 verfügt die Stadt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Stadtmittegebiet - und damit auch für den in Aussicht genommenen Bebauungsplanbereich - Gemischte Baufläche (M) bzw. Kerngebiet (MK) darstellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan bildet somit die Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan soll in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für eine attraktive Bebauung der Grundstücke in dem Gebiet zwischen den Straßen Ostpromenade, Hermann-Josef-Gormanns-Straße und Theodor-Körner-Straße, die bis vor kurzer Zeit noch gewerblich genutzt wurden (Molkereibetrieb, Landwarenhandel mit Lagerung, Großhandelsbetrieb) und heute brach liegen, mit Einzelhandelsgeschäften verschiedener Größe im Erdgeschoß und Büroräumen und Wohnungen in den Obergeschossen.

# STADTKERN ERKELENZ BEBAUUNGSPLAN

VORENTWURF M. 1:1000



STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN  
Lanzstr. 25, Telefon: 8221/41 30 31 + 41 10 12  
Heinrich Zimmermann  
VERMISSTEN-UND-BAU-UND-STRASSEN-UND-BAUGESTALTUNG



Die Herausnahme störender Betriebe und die Bebauung der Grundstücke mit Einrichtungen und Anlagen, die die Anziehungskraft der Stadtmitte stärken und Kaufkraft in der Stadt binden werden, ist eine der Empfehlungen, die das Büro Prof. Zimmermann als Ziel für die Stadtmitte genannt hat.

## 2. Überprüfung der gegebenen Verhältnisse

Veränderungen dieser Art und dieses Umfanges bringen in einem zusammenhängend bebauten Gebiet Auswirkungen auch für die benachbarten Bereiche. Die dafür bestehenden Festsetzungen des noch rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. I aus dem Jahre 1963 wurden deshalb unter dieser Prämisse auf ihre weitere Bestandsfähigkeit hin überprüft. Dabei wurden die Veränderungen, die sich hier seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergeben haben, ebenso berücksichtigt wie die künftig in der näheren oder weiteren Umgebung noch zu erwartenden.

Die Überprüfung ergab folgendes Bild:

- Die Grundstücke an der Ostpromenade sind Teil des inneren Zentrumsbereiches der Stadtmitte. Durch die Kernstadtplanung und ihre vor einigen Jahren in Gang gesetzte Realisierung wird dies bestätigt und unterstützt. Sie wird auch der weiteren positiven Entwicklung in dieser Richtung förderlich sein. Die bauliche Darstellung als Kerngebiet im Flächennutzungsplan entspricht diesem Planziel. Nach dem "Aufbrechen" der Altstadtbebauung beiderseits der Reifferscheidtsgasse in der Absicht, hier einen zentrumsnahen Parkplatz (heute Parkpalette) anzulegen (siehe Bebauungsplan Nr. I/1 "Stadtkern"), bekommt die Außenseite (Ostseite) der Ostpromenade außerdem die Aufgabe, dem damit neu entstandenen Freiraum die erforderliche optische, d.h. bauliche Abgrenzung zu geben. Nutzung und Maßstab der im südlichen Teilabschnitt bereits bestehenden Bebauung kann als brauchbarer Ansatz gesehen werden, den es fortzusetzen gilt. Die Vorschriften des bestehenden Bebauungsplanes genügen diesen Ansprüchen jedoch nicht; sie bedürfen einer Überarbeitung. Für eine optimale Verwendung der Grundstücke an der Ostpromenade für Zwecke des Einzelhandels oder des Kleingewerbes fehlt eine hintere Andienungsstraße, die erst die Voraussetzung für eine Nutzung des Erdgeschosses in der gesamten Breite des Grundstückes (keine Einfahrten!) und für einen durch Anlieferung ungestörten Betriebsablauf schafft.

- Die Grundstücke zwischen den bisherigen Gewerbeflächen und dem Postgelände an der Kölner Straße werden durch die Veränderungen auf den ehemaligen Gewerbeflächen spürbar an Bedeutung gewinnen. Ihre Lage in nächster Nähe der Haupteinkaufszone Kölner Straße wird dieser Entwicklung förderlich sein.  
In diesem Sinne ist der größte Teil dieser Grundstücke im Flächennutzungsplan schon als Kerngebiet dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I genügen allerdings nicht.
- Das Postgelände selbst wurde durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I im Jahre 1970 bereits als Kerngebiet mit bis zu fünfgeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Der damit vorgegebene Planungsrahmen reicht für die weitere bauliche Entwicklung in diesem Gebiet aus; eine Korrektur erscheint deshalb insofern nicht erforderlich.  
Die von der Oberpostdirektion gewünschte Erweiterung des Betriebshofes wäre hingegen nur auf Kosten schon vorhandener stadtkerntypischer Nutzungen (Einzelhandels-geschäft, Zeitungsredaktion) möglich und würde zu einer Verfestigung der bestehenden Verhältnisse und damit zur Vergrößerung der Probleme führen, die schon heute durch die zahlreichen Fahrzeugbewegungen und das Be- und Entladen gegeben sind. Langfristiges Ziel kann es nur sein, den Postbetriebshof - nicht das Schaltergebäude! - an einen anderen Standort zu verlegen, was heute aus Kostengründen noch außer Betracht bleiben muß.
- Auch für die Grundstücke im Eckbereich Hermann-Josef-Gormanns-Straße/Theodor-Körner-Straße wird die auf den ehemaligen Gewerbestandstücken geplante Veränderung positive Auswirkungen haben.  
Zu beachten ist auch, daß die Theodor-Körner-Straße als citynahe Straßentangente immer mehr Bedeutung im innerstädtischen Verkehrsnetz bekommt (siehe Generalverkehrsplan, Fortschreibung 1981). Die Hermann-Josef-Gormanns-Straße ist neben der Brückstraße eine der beiden Hauptzugangsstraßen aus den nordöstlich angrenzenden Wohngebieten in den Stadtkern. Diese Torsituation soll auch baulich hervorgehoben werden.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I entsprechen diesem Planziel nicht mehr. Sie decken nicht einmal die heutige Nutzung, wie sie sich in diesem Bereich allmählich entwickelt hat, vollständig ab. Eine Überarbeitung ist notwendig.  
Seit etwa 70 Jahren ist hier eine Bauschlosserei ansässig. In diesem Betrieb werden Maschinen eingesetzt bzw. Arbeitsverfahren angewendet, die das in diesem Bereich allgemein zulässige Wohnen mehr als nur unwesentlich stören können. Da der Betrieb nicht verlegt werden kann, sind aktive bzw. passive Immissionsschutzmaßnahmen notwendig.

- Für die entlang der Theodor-Körner-Straße nach Norden anschließenden Grundstücke etwa bis zur Brückstraße legt der bestehende Bebauungsplan eine sog. Wohnnutzungs-, für das letzte, obgleich bebaute Grundstück sogar Grünfläche fest. Diese Festsetzung ist schon im Hinblick auf die derzeitigen Verhältnisse, die mehr zu einer gemischten Nutzung tendieren, unzulänglich. Dieser Umstand, die wachsende Bedeutung der Theodor-Körner-Straße als eine der Hauptverkehrsstraßen des Innenstadtbereiches und die bevorstehenden Veränderungen auf den Nachbargrundstücken lassen eine Korrektur der Bebauungsplanaussage auch in diesem Bereich ratsam erscheinen.

Die Überprüfung der gegebenen baulichen und sonstigen Verhältnisse und der planungsrechtlichen Situation - bei gleichzeitiger Berücksichtigung der in Aussicht genommenen Entwicklung im näheren oder weiteren Umland um die bisherigen Gewerbeflächen - läßt erkennen, daß das gesamte Gebiet zwischen den Straßen Ostpromenade, Hermann-Josef-Gormanns-Straße und Theodor-Körner-Straße (mit Ausnahme der Postgrundstücke) erfaßt und dafür ein selbständiger Bebauungsplan aufgestellt werden muß, mit Festsetzungen, die Grundlage sein können für eine zukunftsweisende Entwicklung dieses Teilbereiches der Stadtmitte.

### 3. Planinhalt, planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und unter Beachtung der beschriebenen generellen Zielsetzung werden die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke, die Grundstücke entlang der Ostpromenade und die Grundstücke zwischen diesen und der Hermann-Josef-Gormanns-Straße als Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die heute teilweise schon vorhandene bauliche Dichte und ermöglicht darüberhinaus die Weiterentwicklung der Geschäftsflächen in der gebotenen baulichen Konzentration. Auch die Funktion, die die Grundstücke im Eckbereich Hermann-Josef-Gormanns-Straße/Theodor-Körner-Straße im Rahmen der weiteren Entwicklung im Stadtkern erhalten, können diese nur nach einer Festsetzung als Kerngebiet erfüllen. Für die Grundstücke an der Theodor-Körner-Straße kommt konsequenterweise dann nur noch eine Festsetzung als Mischgebiet in Frage.

Damit sind die planungsrechtlichen Festsetzungen eindeutig darauf ausgerichtet, das Stadtzentrum zu beleben und zu stärken.

Für das gesamte Kerngebiet werden gemäß § 1 (4) 2 BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen insofern eingeschränkt, daß Sexshops, Peepshows sowie Spiel- und Automatenhallen unzulässig sind. Damit soll einer Belastung des historischen Innenstadtbereiches durch Nutzungen dieser Art vorgebeugt werden. Es wäre städtebaulich nicht vertretbar, wenn durch diese Einrichtungen das Niveau des Innenstadtbereiches herabgesetzt würde. Außerdem soll damit verhindert werden, daß derartige Nutzungen Geschäftsflächen in Anspruch nehmen, die für eine weitere Aufwertung des Innenstadtbereiches benötigt werden. Bei einer Häufung solcher Einrichtungen würde die Zielsetzung des Neuordnungskonzeptes für diesen Raum möglicherweise in Frage gestellt.

Die Festsetzungen, daß im Kerngebiet auch Wohnungen in einem gewissen Umfang zulässig sind, soll dazu dienen, die Wohnfunktion des Stadtkerns zu stärken. Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, ausgeschlossen sind. Nutzungen dieser Art würden wenig oder gar nicht zur geschäftlichen Weiterentwicklung der Stadtmitte als gern aufgesuchtes Einkaufszentrum beitragen. Vielmehr könnten dadurch Geschäftsflächen in Anspruch genommen werden, was zweifellos nicht zur Stärkung der Funktion als Einkaufszentrum beitragen würde. Die Einrichtung von Tankstellen würde zudem, bedingt durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und den heute in einem Tankstellenbetrieb unvermeidlichen Servicearbeiten, Störungen in einem unvertretbar großen Ausmaß verursachen.

#### Maß der baulichen Nutzung

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

Aus der städtebaulich begründeten Funktion der Bebauung an der Ostpromenade, dem durch die Parkplatzplanung entstandenen Freiraum wieder den gebotenen baulichen Abschluß zu geben, resultiert die Notwendigkeit, auf allen Grundstücken an dieser Straßenseite bis in Höhe der Bebauung an der Brückstraße eine wenigstens zweigeschossige Bebauung zulassen zu können. Es ist deshalb erforderlich, auf einigen Grundstücken die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 (9) BauNVO und wird damit begründet, daß das Gebiet bereits vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung im Jahre 1962 überwiegend bebaut war. Auch sollen die heutigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse im wesentlichen unverändert bleiben.

Öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen, da einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse, u.a. auch durch das Neuordnungskonzept des Bebauungsplanes, gesichert werden. Die Grundstücke, auf denen die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung überschritten werden müssen, sind mit ■ gekennzeichnet.

In bebauten Bereichen richtet sich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse größtenteils nach dem Bestand. Die Bebauung an der Ecke Hermann-Josef-Gormann-Straße/Theodor-Körner-Straße muß gemäß den aufgezeigten Planzielen mindestens zwei-, besser dreigeschossig - möglichst mit sichtbarem Dach - werden.

Für unbebaute Grundstücke bzw. für die Grundstücke, die bisher gewerblich genutzt wurden, wird die zulässige Geschößzahl von der umgebenden Bebauung abgeleitet, damit der Maßstab des Stadtbildes allgemein gewahrt bleibt.

In dem als Kerngebiet festgesetzten Bereich sind die rückwärtigen Grundstücksteile zu einem großen Teil bebaut. Diese rückwärtige Bebauung ist im Zusammenhang mit der Erdgeschoßnutzung des gesamten Grundstückes zu sehen und soll auch künftig zur Stärkung der gewerblichen Wirtschaft beitragen. Es ist deshalb beabsichtigt, den Geschäftsbereich auf diese innergebielichen Bereiche auszudehnen und hier weitere Bebauungsmöglichkeiten anzubieten. Diesem Ziel dient u.a. auch die Festsetzung, bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses im Einzelfall eine Ausnahme von der zulässigen Geschößzahl zulassen zu können. Das Stellplatzangebot im Zentrumsbereich ist naturgemäß beschränkt. Um der Absicht, Parkraum in den Untergeschossen zu schaffen, entgegenzukommen, sind in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die sicherstellen sollen, daß bei einer Entscheidung für eine solche Maßnahme die bauliche Ausnutzbarkeit des jeweiligen Grundstückes, die auch aus städtebaulichen Erwägungen erhalten bleiben muß, nicht über Gebühr eingeschränkt werden muß.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und/oder Baugrenzen umgrenzt. Eine Baulinie ist nur an der Straße Ostpromenade festgesetzt, wo die Gebäudeflucht entsprechend der Altbebauung eingehalten und bis zur Brückstraße weitergeführt werden soll. Durch diese Festsetzung soll der vorgegebene Straßencharakter festgeschrieben werden. Dies erscheint in diesem Teilbereich für die Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes allgemein und im Hinblick auf die Funktion als deutlich ablesbare Platzwand im besonderen notwendig.

Im Erdgeschoß können hier ausnahmsweise Schaufensteranlagen von der Baulinie maximal 3,00 m zurückgesetzt werden, um dem Bedürfnis der Präsentation von Waren und der Betrachtung durch Kunden entgegen zu kommen. Gleichzeitig werden dadurch mehr Freiflächen für Fußgänger vor den Geschäften geschaffen.

Im Ausnahmefall ist auch eine gewisse Auskragung ab erstem Obergeschoß zulässig, um damit der individuellen architektonischen Gestaltung einen größeren Spielraum zu geben.

Die Ausnahme zur Unterbrechung des Erdgeschosses für eine Fußgängerpassage findet ihre Begründung in der Absicht, bei der Bebauung des Innenbereiches zwischen der Ostpromenade und der Hermann-Josef-Gormanns-Straße eine Durchgangsmöglichkeit (Passage) für den Fußgänger zu sichern (siehe unter "Fußläufige Verbindung").

Im übrigen sind zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt, um für die Bebauung größtmöglichen Bewegungsraum anzubieten.

#### Bauweise

Für das Kerngebiet wird ausschließlich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie wird begründet mit der jetzt schon vorhandenen Bauweise und der angestrebten verdichteten Nutzung im Innenbereich, aber auch mit dem Planziel, geschlossene und damit innenstadtgemäße Straßenfronten zu bekommen bzw. zu erhalten.

Für Sonderfälle sind für die rückwärtigen Grundstücksteile und für das Erdgeschoß Ausnahmemöglichkeiten eingeräumt, um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

#### Verkehrsflächen, fußläufige Verbindungen

Vorrangiges Planziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung und Erweiterung des Geschäftsbereiches. Diesem Planziel förderlich kann eine Anfahrmöglichkeit der Grundstücke von rückwärts sein. Auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird deshalb - wie an anderer Stelle in der Innenstadt - eine hintere Andienungsstraße für die Grundstücke an der Ostpromenade festgelegt.

Mit der ebenfalls festgelegten Fußgängerverbindung zwischen der Hermann-Josef-Gormanns-Straße und der Ostpromenade einerseits und der Theodor-Körner-Straße und der geplanten Andienungsstraße andererseits soll dem Besucher der City ein kürzerer, bequemerer Weg zum Parkplatz an der Ostpromenade und weiter in den Bereich um den Markt angeboten werden. Gleichzeitig bringt dieser Weg Vorteile für die daran liegenden Geschäfte.

#### 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind unter dem Gesichtspunkt der allgemeinen Stadtbildpflege zu sehen. Sie entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Stadtkern", der westlich anschließt.

# Veranstaltungen

## Bürger von Erkelenz

**es geht um  
die Zukunft der Stadt**

Information und Diskussion  
über die  
**Stadtkernplanung**

Stadtplaner Prof. Zimmermann erläutert einen Bebauungsplan-  
vorentwurf für den Stadtkern. Dieser Vorentwurf ist die  
städtebaul. Grundlage für die Aufstellung neuer Bebauungspläne.

Jedermann hat Gelegenheit, sich zu äußern.

Planer, Rat und Verwaltung stehen Rede und Antwort.

Dieser Information über die Gesamtplanung werden in Kürze  
Gespräche über Teilbereiche im kleineren Rahmen folgen.

**Bürgerversammlung** in der **Stadthalle**  
am **Mittwoch, dem 5. März '80, 19 Uhr**

**Jeder Bürger ist dazu eingeladen !**

**Stadt Erkelenz**



# IN ERKELENZ



Die Festsetzungen werden allerdings auf die Randbebauung an der Ostpromenade beschränkt, weil nur in diesem, zum historischen Innenstadtgebiet zu rechnenden Teil des Bebauungsplanes, noch gebietsprägende Gestaltungsmerkmale ablesbar sind, die eine gewisse Absicherung, vor allem aber Reaktivierung auf den schon bebauten, mehr aber noch auf den noch unbebauten Grundstücken rechtfertigen.

Festsetzungen über Firstrichtung und Dachneigung werden sicherstellen, daß, bei Neubau oder Umbau, das künftige Gebäude sich in das überkommene Stadtbild einpaßt. Die Vorschriften über die Verwendung von Materialien und das Aussehen und Anbringen von Werbeanlagen sollen zur positiven Gestaltung des Gebietes beitragen und störende Einflüsse vermeiden helfen.

#### 5. Verwirklichung des Bebauungsplanes, Bodenordnung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist, zumindest was die ehemaligen Gewerbegrundstücke angeht, kurzfristig vorgesehen.

Die Notwendigkeit für bodenordnende Maßnahmen wird z. Zt. nicht gesehen.

Die für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile, sollen, soweit sie sich heute in Privathand befinden, freihändig erworben werden.

#### 6. Maßnahmen der Infrastruktur

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

#### 7. 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.

#### 8. Restriktionen

- Das Plangebiet liegt über Bergwerksfelder, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind dafür Regelungen bzw. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Das Plangebiet wird demzufolge als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind.

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b des Wasserwerkes Erkelenz.  
Die Vorschriften der "Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wasserwerke I und II der Stadt Erkelenz vom 25.07.1973" sind zu beachten.
- Als Folge der Grundwasserabsenkungen, die durch den Braunkohlenabbau in den östlich der Stadt Erkelenz liegenden Gebieten verursacht werden, besteht für das Plangebiet die Gefahr von Bodensenkungen.
- Im Plangebiet ist mit mittelalterlichen Funden bzw. Befunden zu rechnen.  
Die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 sind zu beachten.
- Auf dem Gelände der früheren Molkerei-Genossenschaft Erkelenz befinden sich zwei Grundwasserförderbrunnen und ein Sickerbrunnen. Vor der Wiederbebauung der Grundstücke sind die Brunnen zu verfüllen und standsicher zu verschließen. Die Standfestigkeit des Bodens um die Schächte muß durch Bodensondierungen überprüft werden. Der Nachweis ist durch ein Gutachten zu erbringen.

#### 9. Ver- und Entsorgung

Für den Stadtmittebereich besteht ein Generalentwässerungsplan aus dem Jahre 1971. Nach diesem wird die Innenstadt im Mischsystem entwässert.

Die gesamte Stadtmitte ist kanalisiert. Um Rückstauungen künftig zu vermeiden, müssen verschiedene Kanaltrassen in absehbarer Zeit saniert werden. Eine solche Sanierungsstrecke ist der auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/8 "Stadtkern" wichtige Entlastungskanal Westpromenade-Wilhelmstraße-Tenholter Straße. Der Bau ist für die Zeit nach 1986 vorgesehen.

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung und an das Energieversorgungsnetz (Elt und Gas) angeschlossen.

#### 10. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen einer Bürgerversammlung, zu der durch Presseveröffentlichungen, durch eine Plakataktion und durch Verteilen von Handzetteln im gesamten Stadtmittegebiet aufgerufen wurde und die am 5. März 1980 in der Stadthalle stattfand, stellte Prof. Zimmermann die Rahmenplanung und den Bebauungsplanvorentwurf der Bevölkerung vor und erläuterte einzelne Schwerpunkte seiner Arbeit.

## Information

über neue Bebauungspläne

o

### Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. XI

»Freiheitsplatz - Bahnunterführung«, der für  
den Bereich der geplanten Unterführung  
Goswinstraße/Kölner Straße  
und der Aufhebung des Bahnüberganges  
Kölner Straße aufgestellt wird, und  
Änderung des

### Bebauungsplanes Nr. I

für das Gebiet zwischen der Ostpromenade,  
der Hermann-Josef-Gormanns-Straße und der  
Theodor-Körner-Straße

o

## Bürgerbeteiligung

gem. § 2 des Bundesbaugesetzes

in der Zeit vom 23. April bis zum 26. April 1985  
jeweils von 14.00 Uhr bis 19.00 Uhr  
im Flur des Rathauses, Johannismarkt, 1. Stock

o

Die ausliegenden Pläne werden auf Wunsch erläutert.  
Dabei besteht Gelegenheit, sich zu diesen Plänen  
zu äußern bzw. sie zu erörtern.

Jeder Bürger ist eingeladen!

Stadt Erkelenz



# IN ERKELENZ



Zu dieser Veranstaltung waren etwa 150 Bürger erschienen. Es kam zu einer regen und sachlichen Aussprache unter der Diskussionsleitung des Bürgermeisters.

Dieser Information über die Ziele und Zwecke der Planungskonzeption für die Innenstadt allgemein folgte in der Zeit vom 23. April bis 26. April 1985 eine Informationsveranstaltung speziell für den Bebauungsplan Nr. I/8. Dabei hatten die Bürger Gelegenheit, sich den Planinhalt erläutern zu lassen, sich zu diesem Planinhalt zu äußern bzw. diesen zu erörtern. Besonders Interessierte konnten Informationsmaterial mit nach Hause nehmen, um es in Ruhe zu studieren, und sich danach auf einem vorbereiteten Formular - oder auch formlos - schriftlich zu äußern.

Davon wurde mehr als erwartet Gebrauch gemacht. In den abgegebenen Stellungnahmen begrüßten die Bürger überwiegend die in Aussicht genommene Nutzung des ehem. Molkereigeländes durch ein Ladenzentrum. Die Mehrheit stimmte auch der zwischen Hermann-Josef-Gormanns-Straße und Ostpromenade geplanten Fußgängerpassage und der damit möglichen Verbindung zur damals noch im Planungsstadium befindlichen Parkpalette an der Ostpromenade zu.

Die hintere Andienungsstraße für die Bebauung an der Ostpromenade stieß teils auf Zustimmung, teils auf Ablehnung. Einige Bürger erkannten die Vorteile, die sich daraus für eine gewerbliche Nutzung dieser Grundstücke ergab, und wünschten eine Erschließung aller Gebäude an der Ostpromenade, andere fürchteten die Zahlung von Anliegerbeiträgen oder gar eine Wertminderung der dadurch auch von rückwärts zu befahrenden Grundstücke und lehnten die Straße grundsätzlich ab.

Der Rat hat alle diese Anregungen in seine späteren Überlegungen einbezogen; der danach ausgearbeitete Bebauungsplan-Vorentwurf berücksichtigte diese Anregungen soweit wie möglich.

## 11. Kosten und Finanzierung

1. Aus den geplanten Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 500.000,-- DM entstehen. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus
 

a) Planung und Ausbau der Verkehrsfläche	ca. 150.000,-- DM
b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	ca. 105.000,-- DM
c) Grunderwerb und Abbruchkosten für Gebäude in künftigen Verkehrsflächen	ca. 250.000,-- DM

Der städtische Anteil wird bei Bedarf aus dem Haushalt zur Verfügung gestellt.
2. Die Kosten für das Verfüllen der beiden Grundwasserförderbrunnen sowie des Sickerbrunnens (einschl. Bodengutachten) werden mit ca. 50.000,-- DM veranschlagt.

3. Bevor die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden können, müssen die nicht verwendbaren Aufbauten abgebrochen werden. Die Kosten dafür werden mit ca. 200.000,-- DM veranschlagt.
4. Zur Standortsicherung des Bauschlosserei-Betriebes an der Theodor-Körner-Straße sind aktive und passive Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Der Nachweis für die notwendigen Maßnahmen ist durch ein Gutachten zu erbringen. Die Kosten für Gutachten und Maßnahmen werden mit ca. 120.000,-- DM veranschlagt.

Erkelenz, den 2. Oktober 1985

ges. Stein  
Bürgermeister

ges. Franzen  
Ratsherr

ges. Jansen  
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/8 "Stadtkern" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 vom 17.10.1986 in der Zeit vom 27.10.1986 bis 28.11.1986 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 18.12.1986

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

ges. Eschmann  
( Eschmann )  
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG:

Während der öffentlichen Auslegung haben verschiedene Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Bedenken und Anregungen erhoben.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat diese Bedenken und Anregungen geprüft, alle erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sorgfältig abgewogen und wie folgt entschieden:

- Rhein. Straßenbauamt Aachen (Schreiben vom 04.11.1986)

Die Forderung, durch Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen, daß von der Ostpromenade (L 19) aus in die geplante Stichstraße nicht eingefahren werden kann, wurde geprüft. Ihr wird nicht entsprochen, weil Angelegenheiten der Verkehrslenkung nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein können.

Die Stadt verpflichtet sich stattdessen, die Frage nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen zu prüfen und keine Lösung zu akzeptieren, die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vertretbar ist.

- Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft  
(Schreiben vom 31.10.1986)

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Bereich der Schutzzone III b des Wasserwerkes Erkelenz wurde bereits beachtet; in den Bebauungsplan wurde noch vor der öffentl. Auslegung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

- Deutsche Bundespost, Oberpostdirektion Köln  
(Schreiben vom 25.11.1986)

Der Wunsch der Oberpostdirektion nach Erweiterung des Dienstgrundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/8 "Stadtkern" hinein, wurde erneut sorgfältig geprüft.

Auch danach wird es zur Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Verkehrsablaufes in diesem Gebiet als notwendig angesehen, den Postbetriebshof an einen anderen geeigneten Standort zu verlegen und nur das Schaltergebäude (Annahmedienst) in der Kölner Straße zu belassen. Eine Erweiterung des Postgrundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/8 hinein würde die bestehenden Verhältnisse verfestigen und damit zu einer Vergrößerung der Probleme führen, die schon heute durch die zahlreichen Fahrzeugbewegungen und das Be- und Entladen bestehen.

Dem Wunsch nach Erweiterung des Postbetriebsgeländes in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/8 "Stadtkern" hinein, wird deshalb nicht entsprochen.

- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen (Schreiben vom 25.11.1986)

Dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt ist als Ergebnis des Bestands-  
sicherungsgutachtens mitzuteilen, daß besondere Maßnahmen zur  
Sicherung des Betriebes nicht erforderlich werden. Das Amt ist  
zu bitten, seine Bedenken deshalb zurückzunehmen.

In der Sitzung am 17.12.1986 beschloß der Rat außerdem den Be-  
bauungsplan Nr. I/8 "Stadtkern" als Satzung, zusammen mit der  
vollständigen Begründung, bestehend aus Auslegungsbegründung  
und Abschlußbegründung.

Erkelenz, den 19. Dez. 1986

gez. Stein

Bürgermeister

gez. Franzen

Ratsherr

gez. Jansen

Ratsherr