



ÜBERSICHT

Maßstab 1 : 5000

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 01.01/7

Bebauungsplan Nr. I/7 „Stadtkern“

Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 46

Maßstab 1:500

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. 01. 1990
 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58) und

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419)
 geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 319).

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben

1.1 Städtebauliche und planungsrechtliche Situation in der Kernstadt

Für das gesamte Stadtkerngebiet besteht der übergeleitete, als Durchführungsplan nach dem Aufbaugesetz aufgestellte und seit dem Jahre 1963 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 "Stadtkern".

Dieser Bebauungsplan wurde 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 Geschößzahl von 5 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 in Übereinstimmung mit den Zielen der regionalen Planung dieser Zeit strebten die Planer eine starke Verdichtung in der Stadtmitte an, die u.a. mit einer Bauweise bis zu 6 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 2. 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 bei den kommunalen Planungen. Gewachsene Strukturen und historische Überlieferungen sollen 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 Stadtplanung 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 Bebauungsplanvorentwurf 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 Kernbereichs unter Beachtung der überkommenen Maßstäbe sowie Verstärkung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungsfunktion,
- b. Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktion,
- c. Hervorhebung der überlieferten mittelalterlichen Stadtstruktur,
- d. Ausbau und Verbesserung der Grün-, Freizeit- und Spielflächen
- e. Verbesserungen im Innenstadtbereich auf der Basis des Generalverkehrsplans.

Dem Bebauungsplanvorentwurf des Büros Zimmermann stimmte der Rat nach mehreren Beratungsterminen im Juni 1979 grundsätzlich zu. Seine Umsetzung in die Rechtsnorm soll über einzelne Bebauungspläne erfolgen, die für überschaubare Teilbereiche nacheinander ins Verfahren gebracht werden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. I/7 - "Stadtkern" ist ein solcher Plan.

In der Zeit vom 16.03.1992 bis zum 21.04.1992 wurde eine erste Offenlage zum Bebauungsplan Nr. I/7 durchgeführt. Im Anschluß an diese Offenlage wurde der Bebauungsplan in einigen Teilbereichen geändert, so daß eine zweite Offenlage erforderlich wurde. Die Anregungen und Bedenken, die zur ersten Offenlage geäußert wurden, sind in der Ergänzung zur ersten Offenlage (siehe auch Punkt 10.) wiedergegeben.

Mit der 14. Änderung zum Bebauungsplan Nr. I - Stadtbezirk Erkelenz-Mitte wurde Mitte September 1990 eine Textergänzung zur Vergnügungsstättenproblematik wirksam. Diese Textergänzung bleibt von diesem Bebauungsplan unberührt.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz ist für das Plangebiet gemischte Baufläche - M und ein Naturdenkmal dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das dargestellte Naturdenkmal ist zwischenzeitlich entfernt worden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP I/7 wird im Nordwesten durch die Westpromenade, im Nordosten durch die Roermonder Straße, im Südosten durch die Burgstraße und im Südwesten durch das Kirchengrundstück begrenzt. Die genaue Abgrenzung geht aus der Plandarstellung des Bebauungsplanes selbst im Maßstab 1 : 500 hervor.

1.4 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des mittelalterlichen Ortskern unmittelbar an den historischen Wallanlagen.

Das Gebiet wird durch eine innerstädtische Bebauung an der Burgstraße und Roermonder Straße geprägt. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig und traufständig. Eine Ausnahme bilden die beiden denkmalgeschützten Gebäude Burgstrasse Nr. 2 und Nr. 4, die eine Giebelständigkeit aufweisen. An der Westpromenade steht ein Einfamilienhaus; ansonsten sind die durchbindenden Grundstücke zur Westpromenade derzeit nicht bebaut und werden gärtnerisch genutzt. Neben Wohnungen befinden sich im Gebiet ein Restaurant, eine Schneiderei und ein Einzelhandelsgeschäft.

In unmittelbarer Nähe liegen zentrale Einrichtungen, wie das Rathaus, zwei Schulen sowie die Haupteinkaufsstraße der Stadt Erkelenz. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Johannismarkt, an dem ebenfalls zahlreiche Geschäfte liegen.

Das Plangebiet fällt von der Westpromenade zur Burgstraße hin um ca. 1,6 m.

Entsprechend den Zielsetzungen zur Verkehrsberuhigung des Innenstadtbereiches wurde die Burgstraße und die Roermonder Straße umgestaltet.

2. Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan wird eine planungsrechtliche Ordnung dieses innerstädtischen Bereiches angestrebt. Dabei wird zur Stärkung des Stadtkerns die Errichtung von Geschäften ermöglicht unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen stadträumlichen Qualitäten. Darüber hinaus ist es Zielsetzung, mit dem Bebauungsplan eine Anbindung des Plangebietes zu erreichen, ohne die umgestalteten Straßenräume der Kernstadt (z.B. Burgstraße) weiter zu belasten.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die vorhandene stadträumliche Situation planungsrechtlich zu sichern.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes wird für einen Teilbereich am Johannismarkt Kerngebiet - MK festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns, der noch heute den zentralen Versorgungsstandort der Stadt Erkelenz darstellt. Entsprechend dem Konzept von 1978 wurden Teile der Aachener Straße und der Kölner Straße als Fußgängerzone umgebaut und viele Straßen, wie die Burgstraße und die Kirchstraße, verkehrsberuhigt. Der Johannismarkt wurde vom ruhenden Verkehr befreit und neu gestaltet. Diese Umgestaltungen führten zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion des innerstädtischen Bereiches, der durch öffentliche Nutzungen, wie Schulen, Stadtverwaltung und Pfarrzentrum, noch erweitert werden. Im Zusammenhang mit der o.a. Entwicklung wurden weitere Standorte für den Einzelhandel nötig. Die Festsetzung MK für den Bereich in unmittelbarer Nähe zum Johannismarkt führt diese Entwicklung fort und arrondiert den nördlichen Bereich um den Johannismarkt für eine kerngebietstypische Nutzung. In dem Kerngebiet wird von der Festsetzungsmöglichkeit des § 1 (5) und (6) BauNVO Gebrauch gemacht, in dem verschiedene Nutzungsarten, die gemäß § 7 BauNVO allgemein bzw. aus-

nahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. So wird gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO festgesetzt, daß im Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung, die das bestehende Ortsrecht aufnimmt, erfolgt mit dem Ziel, die für den Stadtkern von Erkelenz typische Vermischung von Wohnnutzung mit anderen, im Kerngebiet zulässigen Nutzungsarten auch für die künftige Weiterentwicklung innerhalb des Bebauungsplangebietes zugrunde zu legen.

Weiterhin ist gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 7 (3) BauNVO

Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen,

nicht zulässig. Der Ausschluß dieser Nutzungsart wird damit begründet, daß im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/7 für derartige Einrichtungen und Betriebe keine geeigneten Standortvoraussetzungen bestehen.

So ist aus verkehrstechnischen Gründen wie Führung und Belastbarkeit der Erschließungsstraßen kein Ziel der Planung, Tankstellen jedweder Art innerhalb des Änderungsbereiches zu ermöglichen. Des weiteren würde eine Einrichtung derartiger Betriebe zu Lasten anderer im Kerngebiet zulässiger und hier durch die Planung angestrebter Nutzungsarten gehen, so daß hierdurch das Bebauungsplangebiet in seiner Entwicklung geschwächt werden würde.

Für die übrigen Teile des Bebauungsplangebietes wird Mischgebiet - MI festgesetzt.

Die Festsetzung einer Mischgebietsnutzung ist hier zum einen in der tatsächlichen Nutzung begründet, zum anderen in der Planungsabsicht, neben dem Wohnen in diesem Bereich Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Mischgebiet - MI gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe und

Nr. 7 Tankstellen

ausgeschlossen.

Flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht den in Zentrumsnähe gewünschten Nutzungen. Das festgesetzte Mischgebiet bietet für diese Nutzung nur ungünstige Standortbedingungen. Durch die Einrichtung derartiger Betriebe in den geschlossenen Baufluchtenbereichen würden sich nicht vertretbare bauliche Zäsuren ergeben.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz für das Plangebiet M - gemischte Baufläche ausweist, sind sowohl das Kerngebiet wie auch das Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die in der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I - Stadtbezirk Erkelenz-Mitte gemachte Textergänzung (Einschränkung von Spielhallen u.ä.) bleiben von diesem Bebauungsplan Nr. I/7 unberührt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die GFZ bestimmt. Dabei orientieren sich die GRZ und die GFZ in zwei von drei Teilbereichen an den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO. Sie ermöglichen eine ortsübliche und für den Versorgungsstandort angemessene Verdichtung.

Für einen Teilbereich ist es erforderlich, die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 (3) BauNVO und wird damit begründet, daß bereits am 1.8.1962 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 Obergrenzen des § 17 (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 Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO laut Begründung überschritten werden, sind mit ■ gekennzeichnet.

3.3 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und Bauhöhen

Für das Bebauungsplangebiet wird bis auf die Teilfläche an der Westpromenade insgesamt die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung begründet sich in der Erhaltung und Stärkung des städtischen Charakters im Stadtkern Erkelenz, insbesondere in der Aufnahme der vorhandenen Baustruktur und der Erhaltung bestehender Bebauungsdichten sowie in den übrigen Bereichen darin, eine hierauf abgestimmte Baukörperentwicklung mit geschlossenen Baufluchten aufzunehmen und fortzuführen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzt.

Baulinien werden im Kerngebiet entlang der bestehenden Straßenführungen zur Erhaltung der historischen Baufluchten festgesetzt. In den übrigen Bereichen, in denen die o.g. Bindungen nicht bestehen, insbesondere für die rückwärtigen Baufluchten, erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, um hier für die Planung von Baumaßnahmen einen individuellen Spielraum zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so dimensioniert, daß eine individuelle Gestaltung und ein Entwicklungsspielraum ermöglicht wird.

Die zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und den Zielen der Planung. Für die noch nicht bebauten Grundstücke wird die Bauhöhe aus der direkten Nachbarschaft entwickelt. Für die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden Geschößzahlen von I bis IV festgesetzt. Für die Bauflächen die unmittelbar an die Burgstraße und die Roermonder Straße grenzen, wird eine Mindest- bzw. zwingende Festsetzung von 2 Geschossen festgesetzt, um die derzeit vorhandene stadträumliche Situation planungsrechtlich festzuschreiben und als einheitliches Gestaltungsmerkmal für diesen Stadtteil zu entwickeln. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche in dem Kerngebiet wird eine eingeschossige

Überbauung zugelassen, um Bebauungen im Zusammenhang mit einer kerngebiets-typischen Nutzung zu ermöglichen.

Für einen kleinen Teilbereich am Pfarrzentrum nimmt eine rückwärtige zweigeschos-sige Baufläche die durch das Pfarrzentrum eingeleitete Entwicklung auf und schließt sie zum Plangebiet hin ab.

Für den rückwärtigen eingeschossigen Teil wurde ergänzend eine Höhenfestsetzung getroffen. Dabei darf die Oberkante baulicher Anlagen 100,3 m = 4,0 m über Straßen-verkehrsfläche Westpromenade nicht übersteigen. Mit dieser Festsetzung wird eine verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt, die auch weiterhin eine angemessene Besonnung der Grundstücke Westpromenade zuläßt.

3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist von den umgebenden Straßen Westpromenade, Roermonder Stra-ße und Burgstraße erschlossen.

An der Burgstraße und Westpromenade werden Bereiche mit Zufahrten bzw. Zufahr-verbot festgesetzt.

Aufgrund der zuvor erwähnten Umgestaltung des Johannismarktes und der Burgstra-ße ist eine Erschließung der im Kerngebiet dargestellten Baugebiete nur über die Westpromenade möglich. Eine Haupteerschließung von der Burgstraße würde zum ei-nen in weiten Teilen zusätzlichen Pkw-Verkehr in der Innenstadt erzeugen, was den Zielen zur Verkehrsberuhigung widerspricht, und zum anderen wären die vorhande-nen Straßenquerschnitte für einen Anlieferverkehr auch nicht ausreichend. Darüber hinaus wird einmal im Jahr ein Stadtfest ausgerichtet, bei dem weite Teile der Innen-stadt auch aus Sicherheitsgründen für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt werden. Die getroffenen Festsetzungen der Ein- und Ausfahrt bzw. Zufahrtsverbote sind wei-terhin begründet in der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung, die Verträglichkeit der Erschließung der privaten Stellplätze gegenüber den angrenzenden schutzwürdi-gen Nutzungen zu gewährleisten. Des weiteren wurden diese Festsetzungen aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen.

3.5 Stellplätze und Garagen

Für eine Teilfläche wurde festgesetzt, daß Garagen/Stellplätze als Tiefgaragen zuläs-sig sind. Die Garagen/Stellplätze werden infolge der kerngebietstypischen Nutzung an der Burgstraße erforderlich. Die Einschränkung, diese Garagen/Stellplätze als Tiefgaragen unterzubringen, erfolgte im Hinblick auf die nachbarschützende Wirkung für die Bebauung Westpromenade und Roermonder Straße.

3.6 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Das Plangebiet ist aufgrund der Baugrundverhältnisse mit folgender Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB versehen:

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB :

Unter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Bei Bauvorhaben in diesem Plangebiet sind besondere Vorkehrungen (Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen) zum Schutz gegen bergbauliche Einrichtungen zu treffen. Diese Vorkehrungen sind vor Baubeginn mit dem Bergbaubetreiber abzustimmen.

Aufgrund des untertägigen Abbaus und infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels durch den Braunkohleabbau können sich Auswirkungen auf die Tragfähigkeit des Bodens ergeben, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung die Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Diese unregelmäßigen Bodenbewegungen können zu Spannungen der Baukonstruktionen führen, die nur durch geeignete Maßnahmen aufgefangen werden können. Eine abschließende Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

3.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Flachdächern wurde getroffen, um trotz der dichten Bebauung und hohen Ausnutzung der Grundstücke für die Bewohner der Obergeschosse Grünflächen zu schaffen und um das Kleinklima zu verbessern. Darüber hinaus wurde ein Teilausgleich für die Inanspruchnahme der z.Zt. gärtnerisch genutzten rückwärtigen Grundstücksteile angestrebt. Mindestens ein Drittel der Dachflächen über insgesamt 20 qm Dachfläche müssen flächendeckend mit Rasen, Wiese, Blumen, Bodendeckern, Sträuchern etc. bepflanzt werden.

Diese Festsetzung bezieht sich auf die rückwärtigen Gebäudeteile, die erst im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme errichtet werden, so daß eine Berücksichtigung bei der Planung des Gebäudes möglich ist. Mit der Anlage einer extensiven bzw. einfachen Intensivbegrünung erhöht sich im allgemeinen die Brandlast, gegen die baukonstruktive Maßnahmen wie Aufkantungen vorgesehen werden müssen. Eine derartige Aufkantung ist in Abständen von ca 40 m erforderlich, die jedoch im Zusammenhang mit dem Gebäudeabschluß bzw Gebäudegliederung ausgebildet werden kann. Derartige Begrünungsmaßnahmen können in der Regel nur bei Flachdächern ausgebildet werden, da ansonsten die Konstruktion sehr aufwendig wird. Insofern wurde für diese Bereiche eine Flachdachfestsetzung vorgesehen (siehe auch Punkt 4.1).

Abschließend betrachtet war es Zielsetzung trotz des erhöhten konstruktiven Aufwandes, die mit erhöhten Kosten für den Bauherren einhergeht, eine Begrünungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes festzusetzen um den ökologischen Belangen stärker Rechnung zu tragen

3.8 Begrünung von Wandflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Mit dieser Festsetzung wird eine Eingrünung der rückwärtigen Baukörper von der Burgstraße zur Bebauung an der Westpromenade hin erreicht. Darüber hinaus verbessert diese Festsetzung die ökologische Gesamtsituation und trägt somit ebenfalls zu einem Teilausgleich der in Anspruch genommenen, z.Zt. gärtnerisch genutzten Flächen bei.

Die Festsetzung wird in der Art getroffen, daß je 10 m Wandlänge ein Pflanzbeet anzulegen und mit Kletterern, Rankern und Schlingern zu bepflanzen ist. Hierdurch wird ein ausreichender Planungsspielraum für Architekten und Bauherren ermöglicht.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachflächen

Für die eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen wurde als Dachform das Flachdach festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Abstufung zwischen den Hauptbaukörpern an der Burgstraße und den Nebenbaukörpern im rückwärtigen Bereich erreicht, die aus städtebaulicher Sicht wünschenswert erscheint, um die Blockränder gegenüber den Innenbereichen zu stärken.

Darüber hinaus vereinfacht eine Flachdachkonstruktion eine Dachbegrünungsmaßnahme.

Da zwischenzeitlich Flachdächer aus konstruktiver und bauphysikalischer Sicht technisch in einem angemessenen Aufwand zu verwirklichen sind, bedeutet diese Festsetzung keine unzumutbare Einschränkung der Nutzung.

5. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist derzeit entlang der Burgstraße, der Roermonder Straße und zu Teilen an der Westpromenade bebaut. Die derzeit gärtnerisch genutzten Grundstücke an der Westpromenade bzw. die rückwärtigen Grundstücke Burgstraße werden einer baulichen Nutzung zugeführt, was zu einer weiteren Versiegelung im Innenstadtbereich führt. Es werden jedoch mit dem Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung im Hinblick auf eine Verbesserung der ökologischen Situation getroffen.

Insgesamt betrachtet wird durch die Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen die Inanspruchnahme von Freiflächen in Teilen aufgefangen. Gemessen an den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, zusätzliche innerstädtische gewerbliche Bauflächen bereitzustellen, wird so ein angemessenes Instrumentarium bereitgestellt.

Die Überschreitung der GRZ und GFZ in Teilbereichen ist auf die kleinteilige Baustruktur, die unmittelbar im Anschluß an die Zerstörung des letzten Krieges errichtet wurde, zurückzuführen. Heute sind sie ein wichtiges Gestaltungsmerkmal für die Innenstadt von Erkelenz.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für einen Bereich entlang der Burgstraße Kerngebiet - MK ausgewiesen. Davon gehen Störeinflüsse auf die angrenzende Mischgebietsnutzung aus. Eine Ausweisung als Kerngebiet wurde jedoch erforderlich, um den zentralen Versorgungsstandort Innenstadt Erkelenz weiter zu stärken, so daß Kaufkraftabwanderungen ins Umland vermieden werden. So ist der Bebauungsplan Bestandteil eines Gesamtkonzepts zur Aufwertung der Innenstadt, wie sie durch die Umgestaltung der Plätze, den Rückbau der Straßen und die Ansiedlung bzw. Ausweitung der öffentlichen Einrichtungen (z.B. Neubau Rathaus) eingeleitet würden. Die Störeinflüsse werden durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Mit den Zufahrtsverboten wird eine Trennung der Zufahrt von der vorhandenen Wohnnutzung erreicht, so daß auch hier von einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastung auf ein verträgliches Maß durch Anliefer- und Kundenverkehr ausgegangen werden kann.

Darüber hinaus werden auf einer Teilfläche Garagen nur im Unter-/Kellergeschoß zugelassen. Somit wird eine nachbarschützende Wirkung für die Bebauung Westpromenade und Roermonder Straße erreicht.

6. Sozialplan und Härteausgleich

Soweit es sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflusst werden, wird die Stadt Erkelenz gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 ff BauGB (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot oder Abbruchgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Erkelenz nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB vor.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

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

Die Wasserversorgung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen sichergestellt. Bezüglich der Entwässerung liegt das Einzugsgebiet im Bereich der Kläranlage Erkelenz-Mitte. Die notwendige Erweiterung dieser Kläranlage ist z.Zt. im Bau, so daß eine Fertigstellung unmittelbar bevorsteht.

9. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/7 entstehen der Stadt Erkelenz keine zusätzlichen Kosten.

10. Ergänzung der Begründung zur 1. Offenlage

Während der in der Zeit vom 16.03.1992 bis zum 21.04.1992 stattgefundenen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. I/7 "Stadtkern " der Stadt Erkelenz sind die Bürger und die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden. Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgetragen, die der Rat der Stadt Erkelenz sorgfältig abgewogen hat.

- Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Schreiben vom 30.03.1992
Das STAWA regt an, die Wasserschutzzone entsprechend § 9 (5) BauGB zu kennzeichnen.

Das Plangebiet liegt teils in der Wasserschutzzone III a und teils in der Zone III b. Auch ohne eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB wären die rechtliche Bindungen im Bebauungsplan wirksam. Zur besseren Übersichtlichkeit wurde eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen mit folgendem Inhalt vorgenommen:

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teils in der Zone III a und teils in der Zone III b des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Die genaue Abgrenzung ist der Wasserschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

- Von Bürgern gab es mehrere Anregungen und Bedenken zu o.a. Bebauungsplan:
 1. Zum einen wurde angeregt, eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem rückwärtigen Bereich an der Roermonder Straße in eine Grünfläche zu ändern, um die Möglichkeit einer Privatstraße mit Wendepplatz auszuschließen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung entlang der Westpromenade zur Folge hätte.
Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan Mischgebiet - MI fest. Mit einer Umwandlung in eine Grünfläche würde die mischgebietstypische Nutzung an der Roermonder Straße wesentlich beeinträchtigt. Die Anregung wurde deshalb nicht weiter berücksichtigt.
 2. Desweiteren wurde angeregt, die MI-Ausweisung an der Westpromenade in ein Reines Wohngebiet - WR zu ändern, um den Bereich als Wohnstandort zu entwickeln und zu sichern.
Durch die Innenstadtlage sollte eine mischgebietstypische Nutzung an der Westpromenade möglich sein. Die derzeitige Festsetzung steht einer Wohnnutzung nicht entgegen. Würde eine Ausweisung als WR entsprechend der Anregung getroffen, könnte die mischgebietstypische Nutzung an der Burgstraße bzw. Roermonder Str. nur mit starken Einschränkungen möglich sein, so daß diese Anregung keine weitere Berücksichtigung finden kann.
 3. Im Interesse eines einheitlichen Straßenbildes regen die Eingabensteller an, die Baulinie an der Westpromenade von 3,00 m auf 5,00 m festzusetzen.
Der Bebauungsplan setzt keine Baulinie an der Westpromenade, sondern lediglich Baugrenzen fest. Mit dieser Festsetzung wird eine straßenraumbegrenzende Bebauung angestrebt, die möglichst nahe dem historischen Mauerverlauf folgt. Desweiteren erreicht man bei einer Zurückverlegung auf 5,00 m keine Bautiefe mehr, die im Zusammenhang mit einer mischgebietstypischen Nutzung erforderlich ist. Darüber hinaus wird ein einheitliches Straßenbild nicht durch eine Rückverlegung erreicht, so daß auch diese Anregung nicht weiter berücksichtigt worden ist.
 4. Gegen die Grenzbebauung entlang des Hauses Westpromenade 27 werden Bedenken geäußert. Der Mindestabstand zur gemeinsamen Grenze sollte mindestens 3,00 m betragen.
Der Bebauungsplan setzt einen Baustreifen entlang der Westpromenade fest, in dem sich auch das Gebäude der Eingabensteller befindet. Durch diese Festsetzung bleiben die Abstandsregelungen nach Bauordnung NW unberührt, so daß diese Bedenken zurückgewiesen werden konnten.
Für die eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich Burgstraße wird darüber hinaus eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baugrenze um 3,00 m verschoben, die eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Folge hatte. Durch die ergänzende Höhenfestsetzung für diese Baufläche werden die Beeinträchtigungen für die Grundstücke Westpromenade weitgehend

vermieden.

Erkelenz, den 06.05.1993

ja. Stein

Bürgermeister

ja. Clemens

Ratsherr

ja. Jansen

Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 08.12.1986 zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/7 "Stadtkern" der Stadt Erkelenz nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9/1993 vom 07.05.1993 in der Zeit vom 17.05.1993 bis zum 25.06.1993 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 19. 10. 1993

Der Stadtdirektor

in Vertretung

ja. Schultheiß

Schultheiß

Techn. Beigeordneter

11. Abschlußbegründung

Während der in der Zeit vom 17.05.1993 bis 25.06.1993 stattgefundenen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. I/7 "Stadtkern", 2. Offenlage, der Stadt Erkelenz sind die Bürger und Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden. Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgetragen, die der Rat der Stadt Erkelenz sorgfältig abgewogen hat.

- Gegen die Verschiebung einer Baugrenze um 3 m im rückwärtigen Bereich der Burgstraße wurden Bedenken vorgetragen, da bereits Entwürfe vorliegen, die eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenze vorsehen.

Den Bedenken wird nicht abgeholfen, da die Verschiebung der Baugrenze um 3 m für die Nachbargrundstücke eine verträgliche Gestaltung des Überganges zwischen MK-Gebiet und MI-Gebiet darstellt und die im nordwestlichen Bereich des zulässigen Baukörpers vorgeschriebene Wandbegrünung im Bereich des 3 m breiten freizuhaltenden Grundstückstreifens erwünschenswert fortgesetzt werden kann.

In der Sitzung vom 16.09.1993 beschloß der Rat der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. I/7 "Stadtkern" als Satzung.

Erkelenz, den 20. 10. 1993

gs. Stein gs. Clemens gs. Jansen
Bürgermeister Ratsherr Ratsherr

gehört zur Verfügung
vom 18.2.94
Nr. 35.2.12-4901-2044/93
Des Regierungspresident
Im Auftrag:
gs. Schmitz