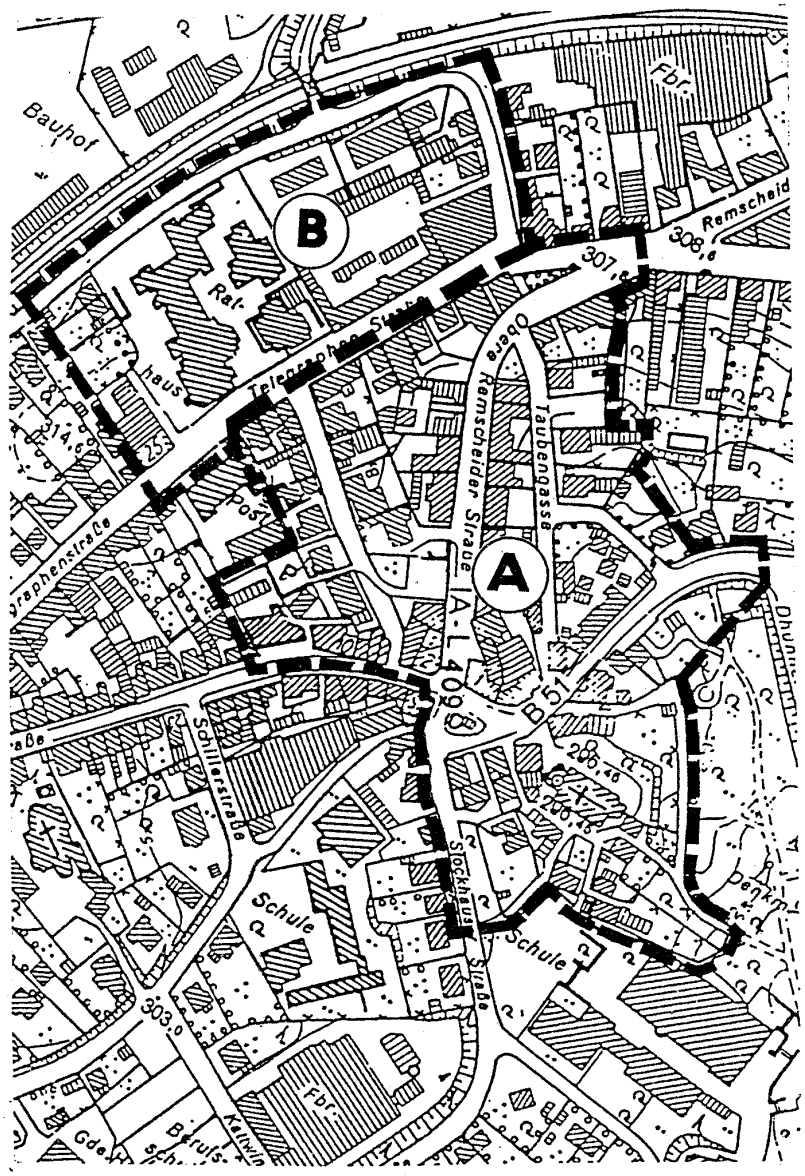
BEGRÜNDUNG B-PLAN

INNENSTADT

NR. 23 TEIL A



STADT WERMELSKIRCHEN
DER STADTDIREKTOR

1. Ausfertigung

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 23 - Innenstadt - Teil A gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Begründungstext

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Ziele der Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung

4. Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Verkehrsflächen / Erschließung

4.3 Frei- und Grünflächen

4.4 Denkmalschutz und Stadtgestaltung

4.5 Schallschutzmaßnahmen

5. Wesentliche Auswirkung der Planung

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Kosten

Anlagen

Übersichtsplan	ohne Maßstab
FNP Ausschnitt	Maßstab 1:10.000
Räumlicher Geltungsbereich	ohne Maßstab
Nutzungsbeschränkung Spielhallen	
Flächengliederung	

Abschlußbegründung

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 23 - Innenstadt - Teil A gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 19.09.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Innenstadt - gem. § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschluß wurde gefaßt, da der für den gleichen Planbereich bereits aufgestellte Bebauungsplan - Innenstadt - am 30.08.1983 vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster wegen formaler Fehler für nichtig erklärt worden ist.

(A)

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde am 11.12.1989 vom Rat der Stadt die öffentliche Auslegung des Gesamt-Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Da während der Bearbeitung deutlich wurde, daß aus verfahrenstechnischen Gründen (die Klärung einer Altlastproblematik im B-Plan Teil B war zeitlich nicht abzusehen) eine Teilung des B-Planes sinnvoll ist, entschied sich der Rat der Stadt, den Bebauungsplan in die Bereiche A und B zu trennen und beschloß am 25.02.1991 die öffentliche Auslegung des Teilbereiches A.

Der Bebauungsplan hat daraufhin in der Zeit vom 13.03. bis 15.04.1991 einschl. öffentlich ausgelegen. Den Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 22.04.1991 eingeräumt. Der Rat der Stadt hat abschließend am 08.07.1991 sich mit dem Bebauungsplan befaßt und nach Abwägung aller vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan einstimmig gemäß § 10 BauGB als Satzung einschl. der Begründung hierzu beschlossen.

Die Verwaltung hat daraufhin gemäß § 11 (1) BauGB den Bebauungsplan dem Regierungspräsidenten Köln zur Anzeige vorgelegt. Im Rahmen dieses Anzeigeverfahrens hat der Regierungspräsident eine Verletzung von planungsrechtlichen Festsetzungen beanstandet und die Stadt Wermelskirchen aufgefordert, den Bebauungsplan erneut auszulegen. Eine Verletzung von verfahrensrechtlichen Vorschriften wurde dabei nicht geltend gemacht.

Die Stadt Wermelskirchen hat mit Schreiben vom 20.12.1991 den Bebauungsplan im Anzeigeverfahren zurückgezogen und dem Regierungspräsidenten Köln mitgeteilt, daß mit erneuter Auslegung die angesprochenen Festsetzungs- und Darstellungsmängel im Bebauungsplan behoben werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 Teil A wurde daraufhin erneut in den Rat der Stadt eingebracht, und mit Beschluß vom 11.05. 1992 hat der Rat der Stadt den Satzungsbeschluß vom 08.07. 1992 zum Bebauungsplan Nr. 23 - Innenstadt - Teil A aufgehoben. In der gleichen Sitzung beschloß der Rat der Stadt, daß dieser Plan erneut gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden soll.

Dieser Beschluß beinhaltete, daß der Bebauungsplan keine wesentlichen städtebaulichen Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung erfährt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 - Innenstadt - Teil A umfaßt dabei folgende Grundstücke und Teilparzellen:

a) Gemarkung: Dorfhonnschaft
Flur 27

Flurstücke Nr.: 284, 302, 303, 341, 342, 343, 344, 405, 406, 413, 415, 416, 422, 423, 424, 428, 430, 431, 432, 436, 437, 463, 521, 643, 644, 647, 683, 733, 759, 772, 774, 775, 776, 778, 779, 780, 781, 801, 805, 806, 843, 857, 858, 859, 860, 861 tlw., 862, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 881, 882, 884, 885, 886, 887, 896, 897, 898, 899, 900, 950, 951, 952, 953

b) Gemarkung Dorfhonnschaft
Flur 32

Flurstücke Nr. 102, 103, 105, 107, 108, 111, 112, 114, 115, 119, 120, 121, 122, 139 tlw., 143, 144, 145, 146, 237, 363, 364, 365, 366, 371, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 406, 407, 410 tlw., 411, 412, 413, 414

c) Gemarkung Dorfhonnschaft
Flur 33

Flurstücke Nr. 77, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 172, 173, 174, 179, 182, 183, 187, 189, 190, 191, 193, 197, 198, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 210, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 225, 226, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 237, 238, 239, 240 tlw., 257, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 271, 273, 279, 280, 281, 282, 285, 287, 289, 297, 298, 299, 340 tlw., 345, 346, 347, 348, 349, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376, 377, 381, 382, 383, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416

Diese Flurstücksauflistung und -bezeichnung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Planunterlage im Januar 1991.

Die Lage des Plangebietes im Ortsbereich und die vom Plangebiet erfaßten Flurstücke sind aus einer, dieser Begründung beigefügten, Themenkarte gesondert zu ersehen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan - Innenstadt - durch das OVG Münster im Jahre 1983 für nichtig erklärt wurde, bestand die einhellige Auffassung im Rat und bei der Verwaltung der Stadt Wermelskirchen, daß für den gleichen Planbereich und unter dem gleichen Arbeitstitel so schnell als möglich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden sollte.

Dies erschien vor allem notwendig, da zahlreiche städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtsanierung in ihrer Realisierungsphase waren oder eine Umsetzung weiterer formulierter Sanierungsziele anstand.

Dies sollte und konnte nur auf der Basis eines rechtskräftigen Bebauungsplanes geschehen, um eine allgemeine Rechtssicherheit bei weiteren Verhandlungen zwischen dem Sanierungsträger und den Betroffenen zu gewährleisten.

In der Praxis erwies sich dann aber das Fehlen einer B-Plan-Grundlage als kompensierbar, so daß auch aufgrund geänderter Zielvorstellungen über die städtebauliche Ausgestaltung einiger Detailbereiche die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes nicht mehr als so dringlich empfunden wurde.

Inzwischen zeigt sich aber doch, daß auf Dauer und zur weiteren Entwicklung im Innenstadtbereich ein verbindlicher Bauleitplan von Vorteil ist.

Nachdem nun ein Großteil der Sanierungsziele realisiert sind, hier insbesondere der Ausbau und Neugestaltung der Karl-Leverkus-Straße, die Umgestaltung am "Alten Markt", der Umbau der Oberen Remscheider Straße sowie der Taubengasse, verbleiben noch einige Bereiche im Plangebiet, deren Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist.

Hier ist vor allem die Einrichtung einer Parkpalette an der Taubengasse und die Freilegung von Grundstücksflächen zum ebenerdigen Parken hinter dem Gebäude Karl-Leverkus-Straße 6 zu nennen.

Ansonsten können als Ziele der weiteren Innenstadtentwicklung genannt werden:

1) Aktivierung der Innenstadt durch Ergänzung der Bausubstanz mit Wohn- und Geschäftshäusern. (Siehe auch B-Plan Schulgasse im Anschluß an diesen B-Plan.)

2) Verbesserung der Erschließungssituation bzw. gestalterische Aufwertung der Wohnumfeldsituation.

3) Optimierung des Parkplatzangebotes im Bereich der Taubengasse / Karl-Leverkus-Straße.

4) Sicherung des historischen Stadtbildes und erhaltenswerter Bausubstanz unter Berücksichtigung kulturhistorischer und städtebaulich wertvoller Bauwerke.

Das städtebauliche Grundkonzept strebt dabei die Eingliederung der noch möglichen Neubebauung bzw. Ersatzbebauung von Grundstücken in das für die örtliche Maßstäblichkeit prägende Bild an.

So ist eine maximal viergeschossige Bebauung im Planbereich möglich. In Randbereichen, bei kleinteiliger Bebauung, ist die Geschossigkeit entsprechend der vorhandenen umgebenden Bebauung nur zweigeschossig möglich.

Als wesentliches Strukturmerkmal im Rahmen dieser Planung ist die Achse der Karl-Leverkus-Straße anzusehen.

Sie gilt nach wie vor als verbindendes Element zwischen dem städtebaulichen Schwerpunkt der unteren Kölner Straße, dem Alten Markt mit den anschließenden Schulbereichen sowie dem Rathaus mit der geschäftigen Querachse, der Telegrafenstraße.

Ihre Bedeutung und Zweckbestimmung ist bereits 1974 im Rahmen der Entscheidung eines städtebaulichen Wettbewerbes definiert worden. Basierend auf diesem Grundgedanken sind in den nachfolgenden Jahren verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

So wurde der Ausbaucharakter der Straße wesentlich verändert, und nach derzeitiger politischer Beschlußlage hat die Karl-Leverkus-Straße die Funktion eines verkehrsberuhigten Bereiches.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Sanierung "Innenstadt" der Neubau und die Umgestaltung der Oberen Remscheider Straße, der Taubengasse und des Marktbereiches realisiert.

Dies bildet nun den Rahmen für die weitere Entwicklung der Innenstadt innerhalb des Planbereiches.

Die im Jahre 1977 begonnene Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz ist dabei weitgehend abgeschlossen.

Da beabsichtigt ist, das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet von 1977 bzw. die damit verbundene Sanierungssatzung aufzuheben, ist der räumliche Geltungsbereich im B-Plan nicht mehr gesondert dargestellt.

Mit Beschluß vom 13.07.1992 hat der Rat der Stadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtmitte Wermelskirchen" als Satzung nach § 142 Abs. 4 (vereinfachtes Verfahren) BauGB festgelegt.

Dieses Sanierungsgebiet erfaßt weitläufig den gesamten Innenstadtbereich und umfaßt das Plangebiet mit seiner gesamten Fläche.

Anlaß und Ziel der Sanierung ist, im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens planungsrechtlich zu sichern, daß Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet als städtebauliche Schwerpunktmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden können und im Rahmen von Stadterneuerungsprogrammen eine finanzielle Förderung erfahren können.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen sind bereits abgeschlossen und lagen der förmlichen Festlegung des Gebietes zugrunde.

3. Ziele der Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I und II liegt die Stadt Wermelskirchen innerhalb der ländlichen Zone und ist in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich eingestuft.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen vom 01.06.1992 ist der Planbereich ausschließlich als Mischbaufläche dargestellt. Darüber hinaus sind Flächen für den Gemeinbedarf, wie Verwaltung und Kirche/Gemeindezentrum, ausgewiesen.

4. Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Innenstadt von Wermelskirchen ist im Bereich der Hauptstraßen (Kölner Straße / Obere Remscheider Straße / Telegrafenstraße) von einem vielfältigen Geschäftsbesatz geprägt.

Dazu gehören neben Einzelhandelsgeschäften auch sonstige Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Arztpraxen oder Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur (Post, Rathaus u.a.)

Neben der Funktion der städtischen Versorgung gilt der Kernbereich aber auch für zahlreiche Bürger dieser Stadt als Wohnstandort, so daß hier insgesamt von einer gesunden Mischung der Nutzungen und Funktionen innerhalb des Innenstadtbezirkes gesprochen werden kann.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bei den zentral liegenden Grundstücken zum großen Teil durch die tatsächlich vorhandene Ausnutzung bestimmt.

Hier sind neben sehr intensiv genutzten Parzellen und Grundstücksteilen, deren Ausnutzung über dem Maß der in der BauNVO § 17 festgesetzten Obergrenzen liegen, auch Flächen ausgewiesen, deren Ausnutzung eingeschränkt ist und somit die Höchstgrenzen der BauNVO nicht erreichen.

Insofern wird die Überschreitung gewisser Höchstgrenzen auf Einzelgrundstücken und Parzellenteilen auf anderen Bauflächen kompensiert, so daß für den Innenstadtbereich keine Übernutzung stattfindet und eine für den Charakter der Stadt verträgliche Bauentwicklung gewährleistet ist.

Darüber hinaus liegen im Anschluß an diesen "Kernbereich" weitaus weniger intensiv genutzte Bereiche. Die Grünanlage "Hüpptal", die im Südosten bis in die Innenstadt reicht, bietet darüber hinaus den Zugang zu einem zusammenhängenden Erholungs- und Sportbereich, der letzlich den Anschluß im Eifgental an die freie Landschaft bildet.

Neben der Kerngebietsausweisung in großen Teilen des Plangebietes sind vor allem im Randbereich der Innenstadt die Bauflächen als "Mischgebiet" festgesetzt. Dies entspricht auch dem jeweiligen Charakter der vorhandenen baulichen Situation.

Die Höchstmaße der baulichen Nutzung liegen in den Mischgebieten im Rahmen der durch die BauNVO festgelegten Obergrenzen, so daß hier eine normale, der örtlichen Situation angemessene, bauliche Entwicklung weitergeführt werden kann.

Die ausgewiesene Geschossigkeit in sämtlichen Teilbereichen entspricht der städtebaulichen gewachsenen Situation, so daß hier von der Höhe keine übermäßigen Baukörper realisiert werden können und das Stadtbild negativ beeinflussen.

Für Teilbereiche dieses Bebauungsplanes sind Einschränkungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorgenommen worden.

Dies betrifft die Neueinrichtung von "Spielhallen" und ähnlichen Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

Dieser Ausschluß einer entsprechenden Nutzung für Teilbereiche des Plangebietes ist gem. BauNVO § 1 (5) zulässig und drückt aus, daß die Gemeinde bestimmte Nutzungen im Stadtgefüge nur bedingt zulassen will.

Grundlage für die Festlegung der im Beiplan und im B-Plan dargestellten Bereiche ist das "Konzept Spielhallenstandorte", das in den zuständigen städtischen Gremien beraten und durch den Planungsausschuß am 25.10.1988 und den Jugendwohlfahrtsausschuß am 14.03.1989 beschlossen worden ist.

Die Stadt Wermelskirchen hat bislang in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Im Bebauungsplan "Schulgasse / Teil A" ist insgesamt die Einrichtung von Spielhallen ausgeschlossen. Im Bebauungsplan "Innenstadt / Teil A" ist dagegen nur in Teilbereichen das Verbot für diese Nutzung beabsichtigt. In den anderen innerstädtischen Gebieten und Bebauungsplanbereichen gibt es dagegen z.Z. keine bauplanungsrechtlichen Einschränkungen. Hier sind Spielhallen also, nach Prüfung der Einfügung in die vorhandene Nutzungsstruktur, weitgehend zulässig.

Ein völliges Verbot und Ausschließen von Spielhallen in den dafür geeigneten Nutzungsbereichen (besondere Wohngebiete / Kerngebiete) ist dagegen auch rechtlich nicht zulässig.
Diese Handlungsweise wäre mit einem Abwägungsdefizit verbunden, zumal der Verordnungsgeber diese Nutzung den o.g. Bereichen zugeordnet hat.

Eine abwägungsrichtige Steuerung der Spielhallen durch die Gemeinde muß daher so beschaffen sein, daß zwar empfindliche Bereiche geschützt werden, im übrigen aber ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung in unempfindlichen Bereichen der Gemeinde bestehen bleiben.

So haben sich auch die bereits existierenden Einrichtungen etablieren können und eine mögliche, weitere Verdichtung kann nur durch o.g. Maßnahmen gesteuert werden. Dabei erscheint die jetzige Wermelskirchener Situation insgesamt noch als erträglich.

Ob der Wermelskirchener "Markt" noch Raum bietet für weitere Spielhallen kann nur vermutet werden, aber sicherlich ist er auch begrenzt, und es ist anzunehmen, daß weitere Spielhallen nur auf Kosten von bestehenden Einrichtungen existieren können (Verdrängungswettbewerb).

Im Verteilungskonzept sind neben den bestehenden Standorten (Stand Sept. 1988) die empfindlichen Innenstadtbereiche und die weniger empfindlichen Zonen dargestellt.

Als empfindlich gelten hierbei bislang nicht vorbelastete und städtebaulich bedeutende Bereiche. Hier befinden sich teilweise Denkmale, die das Stadtbild wesentlich prägen und die von einer Spielhallennutzung freigehalten werden sollen. (Siehe Anlage Konzept Spielhallenstandorte)

Nicht zuletzt liegen einige Bereiche in unmittelbarer Nachbarschaft zu schulischen Einrichtungen, so daß auch das Angebot von Spielhallenstandorten im Umfeld dieser Schulen nur eingeschränkt möglich ist.

4.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Die durch das Plangebiet verlaufenden Straßen (Kölner Straße/ Obere Remscheider Straße / Telegrafenstraße) bilden einen Teil der innerstädtischen Haupterschließung.

Auf ihre Bedeutung und inhaltliche Ausgestaltung, vor allem bei Realisierung der innerörtlichen Entlastungsstraße B 51 neu, ist im Verkehrskonzept "Innenstadt Wermelskirchen" umfassend hingewiesen worden.

Von daher soll im Rahmen dieses B-Planes nur darauf hingewiesen werden, daß im wesentlichen die heutige Funktion der ausgewiesenen Verkehrsflächen unverändert beibehalten wird.

Große Bereiche sind in den letzten Jahren bereits so umgestaltet worden, daß sie auch künftig ihre Funktion erfüllen und nur in Randbereichen umgestaltet werden sollen.

Im Rahmen der "Sanierung Innenstadt" ist der größte Teil der öffentlichen Flächen, entsprechend der Zielsetzung der Sanierung, aus- und umgebaut worden. Lediglich die Straßenverbindung Taubengasse - Obere Remscheider Straße ist nach wie vor nicht realisiert. Dieses Verbindungsstück wurde erneut in die Planung aufgenommen, um auch künftig Alternativen in der möglichen Straßenraumnutzung und Verkehrsführung in diesem Bereich zu ermöglichen (Markt / Kirmes u.a.).

Darüber hinaus ist die äußere Erschließung in das vorhandene und künftige innerstädtische Wegenetz integriert, so daß die Gesamterschließung gesichert ist und funktionell an die angrenzenden Straßen anschließt.

Die Karl-Leverkus-Straße ist gemäß ihrem Ausbaucharakter als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Sie stellt die fußläufige Hauptverbindungsachse zwischen dem Rathaus und dem Marktbereich mit den angrenzenden Schulen bzw. dem Einzelhandelsschwerpunkt der unteren Kölner Straße dar.

Für den ruhenden Verkehr sind im Planbereich vorwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Standorte reserviert.

Im Bereich der Taubengasse ist darüber hinaus der Bau einer Parkpalette ausgewiesen. Ihre Realisierung ist schon seit Jahren geplant und konnte vorwiegend wegen der schwierigen Grundstückssituation und fehlender Finanzierungsmittel nicht umgesetzt werden. Mit ihrer Erstellung soll für den östlichen Innenstadtbereich ein allgemeines Parkplatzdefizit gemildert werden. Darüber hinaus sind im Umfeld mit dem Bau des Rathauses eine Vielzahl von Stellplätzen eingerichtet worden, so daß für diesen Bereich des Plangebietes ausreichend viel Parkraum zur Verfügung steht.

Für verschiedene Bereiche im Plangebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Bereiche Taubengasse (Tiefgarage), Kölner Straße/ Karl-Leverkus-Straße (Parkfläche hinter der Bergischen Apotheke) und einer Überfahrfläche von der Oberen Remscheider Straße zum im Hintergelände liegenden öffentlichen Erschließungshof.

In den vorliegenden Fällen handelt es sich überwiegend um private Grundstücksflächen, die aber der Öffentlichkeit zugängig gemacht werden sollen. Aus eigentumsrechtlichen Gründen ist hier nicht an eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche gedacht worden, so daß hier das Instrument der flächigen Ausweisung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, wie es auch gemäß § 9 (1) 21 BauGB möglich ist, genutzt wird. Insofern ist auch nicht daran gedacht, die besagten Flächen in vollem Umfang zu erwerben, so daß hier keine dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen entstehen.

Die technischen Voraussetzungen zur geordneten Entwässerung des gesamten Planbereiches sind vorhanden und funktionstüchtig.

Die Leistungsfähigkeit des Klärwerkes "Wermelskirchen-Süd" ist dabei auch gewährleistet, da zur Zeit das Klärwerk durch den Wupperverband baulich erweitert wird, so daß die zentrale Entsorgung auf den zur Zeit erforderlichen technischen Stand gemäß der wasserbehördlichen Auflagen ausgelegt wird.

Mit dem Abschluß der Erweiterungs- und Sanierungsarbeiten dieses Klärwerkes kann bis zum Jahre 1994 gerechnet werden. Eine Inbetriebnahme der Anlagen zur Phosphorelimination wird zu einem früheren Zeitpunkt angestrebt.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie, Gas, Wasser und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen ist vorhanden bzw. sichergestellt.

4.3 Frei- und Grünflächen

Bedingt durch die Struktur und den funktionalen Charakter dieses innerstädtischen Planbereiches liegen die öffentlichen Freiflächen vorwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Dabei sind Bereiche um das Rathaus rein fußläufig und die Karl-Leverkus-Straße vorwiegend dem Fußgängerverkehr vorbehalten.

Darüber hinaus sind in Teilen Straßenräume so umgestaltet worden, daß mehr Raum für straßenbegleitendes Grün geschaffen wurde und zusätzliche Flächen dem Fußgänger zur Verfügung stehen.

Diese, im Rahmen der Sanierung umgestalteten Bereiche, haben nunmehr eine verbesserte Aufenthaltsqualität und dienen im dichtgenutzten innerstädtischen Gebiet, mit den vielfachen Funktionen und Grundbelastungen, als gewisser Ausgleich für sonstige fehlende Frei- und Grünflächen.

Im Randbereich des Plangebietes sind aber größere zusammenhängende Frei- und Grünflächen vorhanden (Hüpptal / Seulenstiel). Sie bieten zugleich den Zugang zur freien Landschaft, die das Umfeld vom Stadtgebiet im weiten Maße prägen.

4.4 Denkmalschutz und Stadtgestaltung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes liegen einige Baudenkmale, die für das Ortsbild von Bedeutung sind.

Neben der Stadtkirche "Am Markt" sind es mehrere Fachwerkhäuser im gleichen Bereich sowie einige Wohn- und Geschäftshäuser aus der Gründerzeit im Verlauf der "Oberen Remscheider Straße".

Diese Denkmalgruppen unterscheiden sich neben dem Alter natürlich durch ihre äußere Gestalt (Form, Geschossigkeit) und geben ein Beispiel für die Architektursprache ihrer Zeit und die Entwicklung der Stadt in baulicher Hinsicht.

Der Bebauungsplan versucht nun durch seine Festsetzungen, ausgehend von der vorhandenen Maßstäblichkeit der Bebauung, eine harmonische Weiterentwicklung der Stadtgestalt zu gewährleisten.

Dazu zählt einmal die Festschreibung von der Zahl der Vollgeschosse sowie die Aussage über die Gestaltung der Dachform und, in Teilen, der First- und Traufrichtung.

Darüber hinaus ist der Innenstadtbereich von einer Vielzahl unterschiedlichster Architektur- und Stilelemente geprägt.

Insofern läßt auch der Bebauungsplan hier genug Spielraum, um künftige Gestaltungselemente in der Architektur realisieren zu können.

Trotzdem ist in Teilbereichen eine Straßenrandbebauung durch eine Baulinie festgeschrieben. Hier soll die städtebauliche Grundstruktur der Bebauung beibehalten und ergänzt werden, um vorhandene Straßenräume in ihrem Charakter zu erhalten.

Ansonsten ist das Ortsbild der Innenstadt im wesentlichen durch seine Straßenstruktur gegliedert. Die Randbebauung ist in ihrer Qualität vielfach ergänzungs- und verbesserungsbedürftig.

Da keine besonderen historischen Gestaltungsmerkmale für den Gesamtbereich allgemein gültig zu analysieren bzw. zu definieren sind, beschränken sich die Gestaltungsvorschriften auf die oben genannten Festsetzungen mit der Absicht, daß Einzelbauvorhaben in ihrer Gestaltungsqualität durch eine intensive Bauberatung so zu planen sind, daß sie eine positive Ergänzung der allgemeinen Stadtgestalt darstellen.

4.5 Schallschutzmaßnahmen

Die im Rahmen des bisherigen Verfahrens vom Rheinischen Straßenbauamt Gummersbach vorgetragenen Bedenken im Hinblick auf die von der B 51 ausgehenden Emissionen werden in dieser Entwurfsfassung insoweit berücksichtigt, daß Immissionsrichtwerte für Aufenthaltsräume festgelegt werden.

Dabei ist beabsichtigt, daß bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen von Gebäuden künftig ein Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Dies soll dadurch erreicht werden, daß sämtliche Außenbauteile so ausgeführt sind, daß die erforderlichen Immissionsgrenzwerte in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet sind.

Die Bemessung bzw. Festlegung der Immissionsrichtwerte erfolgt auf der Basis der schalltechnischen Orientierungswerte, die für die städtebauliche Planung maßgeblich sind. Es soll davon ausgegangen werden, daß eine Differenz von 10 dBA zwischen den äußeren und inneren Orientierungswerten liegt. Ausgehend davon ist für den MK-Bereich ein Grenzwert von tagsüber 55 dBA und nachts 40 dBA festgelegt. Für den MI-Bereich sind die Grenzwerte am Tag auf 50 dBA und in der Nacht auf 35 dBA festgelegt.

Diese Werte sind bei geschlossenen Fenstern nachzuweisen, und die ordnungsgemäße Ausführung dieser Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung durch Vorlage und Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden, sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, daß der zunehmende Verkehrslärm zumindest durch passive Lärmschutzmaßnahmen im Inneren von Gebäuden gemindert wird. Auch wenn davon auszugehen ist, daß mit dem geplanten Bau der innerörtlichen Entlastungsstraße, der B 51 n, eine Reduzierung des innerstädtischen Verkehres erreicht wird, muß davon ausgegangen werden, daß auch langfristig im Innenstadtbereich ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen sein wird und entsprechende Emissionen verursacht.

Die hier getroffene Festsetzung soll sicherstellen, daß bei entsprechenden Neubauten und baulichen Änderungen künftig ein höherer Schallschutz gewährleistet ist.

5. Wesentliche Auswirkung der Planung

Bedingt dadurch, daß der Innenstadtbereich in seiner Grundstruktur weitgehend bebaut und ausgestaltet ist, hat die mit diesem Bebauungsplan durchgeführte Bauleitplanung keine besondere Auswirkung auf diesen städtischen Bezirk, die tiefgreifende Veränderungen bzw. Eingriffe der vorhandenen Struktur bedeuten würden.

Die Festsetzungen des B-Planes beschränken sich von daher auf die Festschreibung und Ergänzung der gewachsenen Situation. Hier insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Von daher wird der bislang entwickelte Gebietscharakter auch künftig bestehen bleiben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt. Bedingt durch den geplanten "Durchbau" der Taubengasse zur "Oberen Remscheider Straße" wird eine gewisse Veränderung der inneren Verkehrsstruktur erreicht. Dies in Verbindung mit der Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen in einer Parkpalette an dieser Stelle.

Ansonsten bleiben die vorhandenen Strukturen erhalten und zeigen den Rahmen auf, der für die künftige Innenentwicklung von Bedeutung ist.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Planbereich im großen Rahmen nicht erforderlich.

Bedingt durch die fast abgeschlossene Sanierungsmaßnahme "Innenstadt" sind die wesentlichen Erschließungsflächen erworben worden und weitere Eingriffe bzw. bauliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen dieser Planung nicht beabsichtigt. Lediglich der Bereich "Taubengasse" in Verbindung mit der geplanten Parkpalette bedarf noch einer abschließenden Neuordnung. Dies betrifft aber nur wenige Grundstücke und Eigentümer, so daß hier versucht wird, in Zusammenarbeit aller Betroffenen zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen. Dies gilt auch für den Bereich hinter dem Gebäude "Karl-Leverkus-Straße 6". Der mögliche Ankauf bzw. Abriß der Gebäude "Kölner Straße 12 und 14 soll auch hier in einvernehmlicher privater Abstimmung erfolgen, so daß damit eine städtebaulich unbefriedigende Situation einer neuen geänderten Nutzung zugeführt werden kann.

Die Gebäude Taubengasse 1 und 2 sind bereits im städtischen Besitz. Von daher besteht nach Ansicht der Verwaltung hier keine Notwendigkeit, gesondert auf die rechtliche Durchsetzbarkeit der Abrisse einzugehen.

Im Hinblick auf die Gebäude Kölner Straße 12 und 14 kann gesagt werden, daß hier versucht wird, in Zusammenarbeit aller Betroffenen zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen. Insofern macht die Gemeinde hier auch keinen Gebrauch von einem Abbruchgebot gemäß § 179 BauGB.

Es soll vielmehr zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen von Verhandlungen erreicht werden, daß die als "Abriß" gekennzeichneten Gebäude bzw. Grundstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan nicht festgelegt, in welchem Zeitraum die Umsetzung der hier betroffenen Planungsziele durchgesetzt werden soll. Insofern sind die Gebäude, auch wenn sie mit "Abriß" gekennzeichnet sind, in ihrem Bestand gesichert und lediglich durch die Nichtausweisung in ihrer baulichen Weiterentwicklung eingegrenzt und beschränkt.

Wer zum gegebenen Zeitpunkt die Maßnahme finanziert, ist nach Auffassung der Stadt Wermelskirchen nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, da, wie bereits erwähnt, der Zeitpunkt und die mögliche Trägerschaft einer solchen Maßnahme zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht abzusehen ist.

7. Kosten

Da die im Planbereich liegenden Erschließungseinrichtungen im wesentlichen neu ausgestaltet und neugebaut worden sind, ist in naher Zukunft für die städtischen Straßen kein weiterer Kostenaufwand zu erwarten.
Auch hier ist lediglich der "Durchbau" der Taubengasse als Straßenbaumaßnahme anzusehen.
Die Kosten für diese Baumaßnahme werden einschließlich der notwendigen Grundstücksankäufe mit ca. 250.000,- DM veranschlagt.

Wermelskirchen, den 11.11.1992
Techn. Beigeordneter

(Heuer)

Stadt 27 Wermelskirchen

Abschlußbegründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Innenstadt - Teil A

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nachdem der Bebauungsplan in der Zeit vom 13.03.1991 bis zum 15.04.1991 einschl. im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen ausgelegen hat (den Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 22.04.1991 eingeräumt), sind insgesamt 10 Schreiben von Trägern öffentlicher Belange (6 davon ohne Anregungen und Bedenken) und 1 Schreiben bzw. 1 Einspruch (mündlich) von von Bürgern zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Innenstadt - Teil A eingegangen.

2. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

Der Rat der Stadt hat sich am 08.07.1991 mit den hier vorgebrachten Anregungen und Bedenken befaßt und sie im wesentlichen zur Kenntnis genommen bzw. zurückgewiesen. Lediglich die vom Oberkreisdirektor vorgetragenen Anregungen im Hinblick auf die Gewährleistung der Vollziehbarkeit der Planung für den Abriß der im Bebauungsplan mit "Abriß" gekennzeichneten Gebäude sowie für die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, sollten im Rahmen der Abschlußbegründung nach Beschluß des Rates ergänzend erläutert werden.

Die vom Oberkreisdirektor angesprochenen Gebäude, die mit "Abriß" gekennzeichnet sind, liegen einmal im Bereich der Taubengasse (Gebäude Taubengasse Nr. 1 und 2) sowie im Bereich des Hintergeländes der Kölner Straße (Gebäude Kölner Straße Nr. 12 und 14). In beiden Fällen werden die Gebäude überplant, die Flächen sollen dem ruhenden Verkehr gewidmet werden. Vom Grundsatz her ist aber auch bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6 "Bodenordnende Maßnahmen" auf diese Konfliktsituation hingewiesen worden bzw. ist dargelegt, welche bodenordnende Maßnahmen für diese Bereiche noch erforderlich sind. Da die Gebäude Taubengasse 1 und 2 bereits in städtischer Hand sind, besteht nach Ansicht der Verwaltung hier keine Notwendigkeit, gesondert auf die rechtliche Durchsetzbarkeit des Abrisses einzugehen. Im Hinblick auf die Gebäude Kölner Straße 12 und 14 ist aber auch hier eine Aussage getroffen, die besagt, daß versucht werden soll, in Zusammenarbeit aller Betroffenen zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen. Insofern macht die Gemeinde hier auch keinen Gebrauch von einem Abbruchgebot gemäß § 179 BauGB. Es soll vielmehr zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen von Verhandlungen erreicht werden, daß die als "Abriß" gekennzeichneten Gebäude bzw. Grundstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan nicht festgelegt, in welchem Zeitraum die Umsetzung der hier betroffenen Planungsziele durchgesetzt werden soll. Insofern sind die Gebäude, auch wenn sie mit "Abriß" gekennzeichnet sind, in ihrem Bestand gesichert und lediglich durch die Nichtausweisung in ihrer baulichen Weiterentwicklung eingegrenzt und beschränkt.

Wer zum gegebenen Zeitpunkt die Maßnahme finanziert, ist nach Auffassung der Verwaltung nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, da, wie bereits erwähnt, der Zeitpunkt und die mögliche Trägerschaft einer solchen Maßnahme zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht abzusehen ist.

Bei den vom Oberkreisdirektor angesprochenen Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, handelt es sich um die Bereiche Taubengasse (Tiefgarage), Kölner Straße / Karl-Leverkus-Straße (Parkfläche hinter der Bergischen Apotheke) und einer Überfahrfläche von der Oberen Remscheider Straße zum im Hinterbereich liegenden öffentlichen Erschließungshof.
In den vorliegenden Fällen handelt es sich überwiegend um private Grundstücksflächen, die aber der Öffentlichkeit zugängig gemacht werden sollen. Aus eigentumsrechtlichen Gründen ist hier nicht an eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche gedacht worden, so daß hier das Instrument der flächigen Ausweisung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, wie es auch gemäß § 9 (1) S. 21 BauGB möglich ist, genutzt wird. Insofern ist auch nicht daran gedacht, die besagten Flächen in vollem Umfang zu erwerben, so daß hier keine dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen entstehen.

3. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nach Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt am 08.07.1991 wurde der Bebauungsplan dem Regierungspräsidenten gemäß § 11 BauGB angezeigt. Entsprechend einer Empfehlung des Regierungspräsidenten hat die Stadt die Anzeige jedoch zurückgezogen, um einzelne Mängel des Bauleitplanes auszuräumen. In seiner Sitzung am 11.05.1992 hat der Rat der Stadt den Satzungsbeschluß aufgehoben und beschlossen, den überarbeiteten Planentwurf gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte vom 30.11.1992 bis zum 06.01.1993; die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.1992 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Insgesamt gingen 7 Schreiben von Trägern öffentlicher Belange - 5 davon ohne Bedenken und Anregungen - sowie 1 Schreiben eines sonstigen Betroffenen ein.

4. Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Die vom Rheinischen Straßenbauamt Gummersbach vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der von der B 51 ausgehenden Emissionen wurden bereits vor der erneuten Auslegung dadurch berücksichtigt, daß in den betroffenen Bereichen Immissionsgrenzwerte für Aufenthaltsräume festgesetzt wurden. Erläuterungen dazu wurden gleichzeitig in die Auslegungsbegründung (4.5 - Schallschutzmaßnahmen) aufgenommen.

Der Oberkreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises hält seine im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung abgegebene Stellungnahme aufrecht. Die darin erhobenen Bedenken und Anregungen wurden bereits in der ersten Abwägung im Juli 1991 vom Rat der Stadt behandelt. Insofern haben die Aussagen in Abschnitt 2 dieser Abschlußbegründung Bestand.

Die Anregungen des Architekturbüros H.J. Emons aus Siegburg, das die Interessen eines Investors vertritt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Kaufhausprojekt verwirklichen möchte, betreffen im wesentlichen die Festsetzungen der Geschoßflächenzahlen und der überbaubaren Grundstücksflächen.
Da seitens des Büros jedoch keine konkreten Planunterlagen vorgelegt werden konnten, ist weder die Anregung, in einem Teilbereich die laut § 17 BauNVO für Geschoßflächenzahlen in Kerngebieten geltende Obergrenze von 3,0 zu überschreiten, noch die Anregung, stellenweise Über- und Unterbauungen der Oberen Remscheider Straße zuzulassen, aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und zu begründen. Entsprechende Änderungen wurden im Bebauungsplan daher nicht vorgenommen.

Wermelskirchen, den 03.06.1993

Technischer Beigeordneter

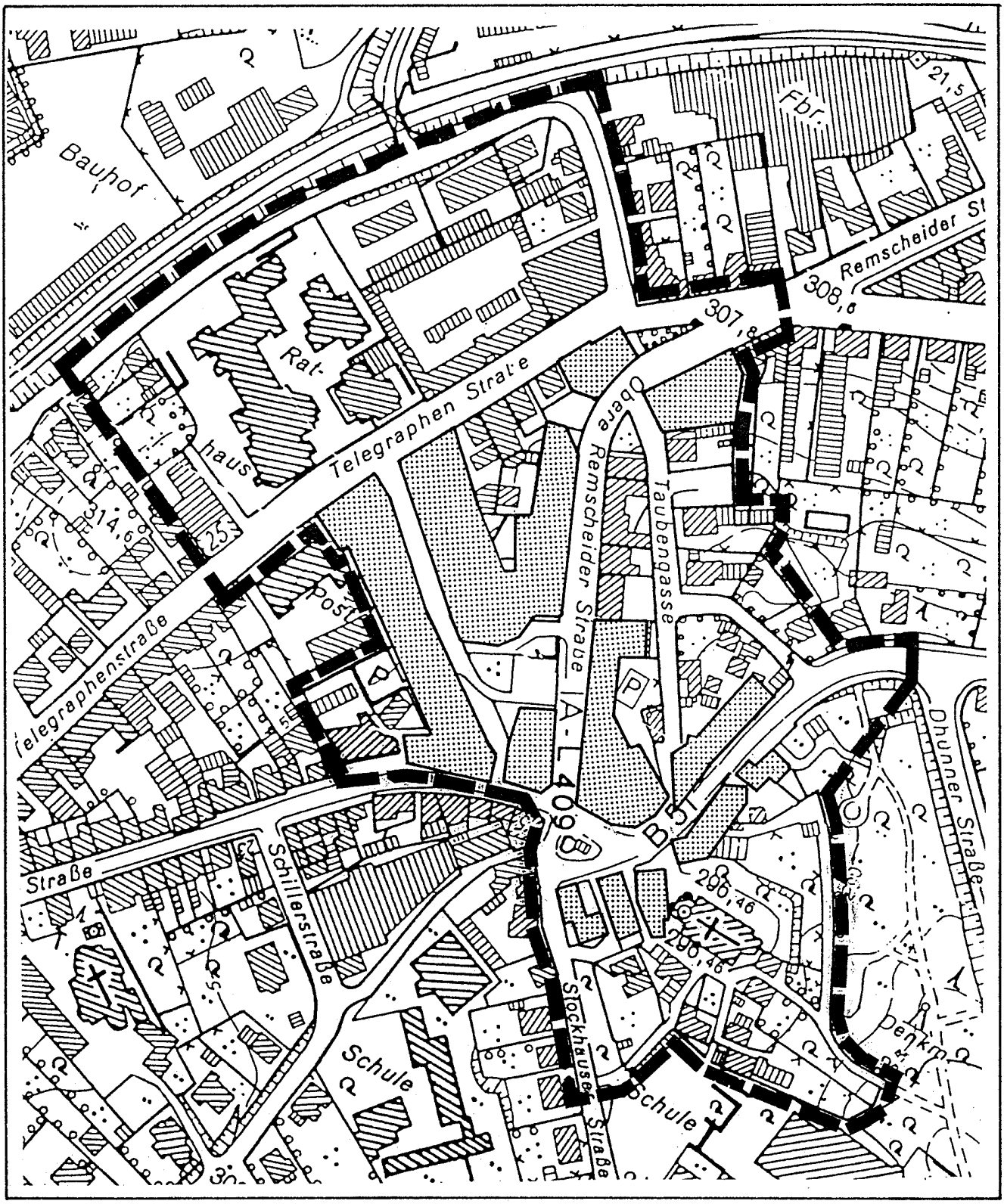
(Heuer)

Stadt 27 Wermelskirchen

gehört zur Vorlage vom 01. Sep. 1993

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Wagner

Der Regierungspräsident Köln



NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG

INNERHALB DER ZEICHNERISCH GEKENNZEICHNETEN BEREICHE SIND SPIELHALLEN UND ÄHNLICHE UNTERNEHMUNGEN IM SINNE DES § 33i DER GEWERBEORDNUNG, DIE DER AUFSTELLUNG VON SPIELGERÄTEN MIT UND OHNE GEWINNMÖGLICHKEITEN DIENEN, AUSGESCHLOSSEN.
(§ 1 ABS. (5) UND (9) BauNVO)


SPIELHALLENSTANDORTE
KONZEPT
Empfindlicher Bereich, weitere Ansiedlung ausgeschlossen
weniger empfindlicher Bereich weitere Ansiedlung zulässig
Vorhandene Spielhallen
Amt 61 - Sept 88 -
Schi/Krü
Bauhof
Rathaus
Post
Schule
Turnhalle
Sporthalle
Jugendheim
Spielplatz
Schwanenpl.
Oberweg
Bf.
Lgpl.
Fbr.
Kleingärten
Friedhof
Denkm.
Golfplatz
B 51
N.D.
Bass.
Telegraphenstraße
Kölner Straße
Remscheider Straße
Thomas-Mann-Straße
Jörgensgasse
Königstraße
Burger Straße
Hohe Straße
Dabringhauser Straße
Stockhauser Straße
Schillerstraße
Bruchenweg
Quellenweg
Kettenhof
Bahnhofstraße
Bergstraße
Plantstraße
Gde.
Baruts Schule
9. Hm.