STADT WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

SCHULGASSE **NR. 33**

Auslegungsbegründung zum
Bebauungsplan Nr. 33 - Schulgasse - / Teil A
gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

---

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Ziele der Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung
4. Planinhalte
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 4.3 Verkehrsflächen / Erschließung
   - 4.4 Ver- und Entsorgung
   - 4.5 Frei- und Grünflächen
   - 4.6 Denkmalschutz und Stadtgestaltung
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Flächengliederung
8. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
9. Auszug aus der Deutschen Grundkarte
10. Abschlußbegründung

Auslegungsbegründung
zum Bebauungsplan Nr. 33 - Schulgasse - / Teil A
gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.1986 (BGBl. I S. 2293)

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 27.02.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 - Schulgasse - gem. § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 beschlossen. In seiner Sitzung am 21.09.1987 hat der Rat der Stadt die Teilung des Bebauungsplanes in die Teilbereiche A und B beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Offenlegung des Teilbereiches A gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Da die inhaltliche Ausgestaltung der Planungsschwerpunkte (Gelände Wüsthoff / Fabrikgelände Kattwinkel) zeitlich nicht in Einklang zu bringen ist, die Umsetzung der getroffenen Entscheidungen aber ohne zeitliche Verzögerung durchgeführt werden soll, ist die Teilung des Bebauungsplanes und die damit verbundene getrennte Weiterführung des Verfahrens begründet.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 Teil A wird in Norden durch die nördl. Begrenzung der Kölner Straße, im Osten durch die westl. Begrenzung der Stockhauser Straße, im Süden durch die südliche Grenze des Schulgeländes der Dörpfeldschule und im Westen durch die westl. Begrenzung der Schillerstraße begrenzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich umfaßt im wesentlichen Flächen und Grundstücke, die dem südlichen Innenstadtbereich zuzuordnen sind. Ihre Nutzung wird im wesentlichen durch Handel und Gewerbe geprägt. Ausnahme davon ist die Gemeinbedarfsnutzung des städtischen Schulbereiches der Dörpfeldschule.
In Bezug auf die städtebauliche Gesamtsituation an der Schillerstraße/Schulgasse muß nur der vorhandene Gewerbebetrieb "Wüsthoff",

eine Weberei, als Störfaktor angesehen werden, da die durch den Betrieb erzeugten Emissionen, hier vor allem Lärm, eine starke Beeinträchtigung des Umfeldes bewirken.
Darüber hinaus muß die Existenz dieses Betriebes an diesem Standort als Entwicklungshindernis für die südliche Innenstadt angesehen werden. Die durch die Stadt Wermelskirchen für dieses Gebiet erklärten Entwicklungsziele sehen schon seit Jahren (städtebaulicher Strukturplan aus dem Jahre 1974/ Flächennutzungsplan von 1978) eine strukturelle Verbesserung vor. Dies bedeutet, daß eine sinnvolle Abrundung des Innenstadt- und Marktbereiches mit seiner kerngebietstypischen Nutzung angestrebt ist.
Dies einmal im Hinblick auf die schon 1977 erklärten Entwicklungsziele, im Rahmen der Innenstadtsanierung, den Schwerpunkt "Markt" zu stärken und um eine Entflechtung sich störender Nutzungen zu erreichen.

Die Stadt Wermelskirchen, in ihrer Funktion als Mittelzentrums, sieht sich darüberhinaus einem verstärkten Ansiedlungsdruck von großflächigen Einzelhandelsgeschäften in peripherer Innenstadtlage ausgesetzt.
Um nicht weitere Attraktivitätsverluste für den Kernbereich in Kauf nehmen zu müssen, wird mit diesem Bebauungsplan der Wille der Gemeinde ausgedrückt, vorteilhafte, innerstädtische Standorte für die Entwicklung des Einzelhandels zu sichern.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung eines Kerngebietes für das Betriebsgelände Wüsthoff setzt nun voraus, daß gem. § 1 BauGB eine geordnete Bauleitplanung durchgeführt wird.
Dies im Hinblick auf die beabsichtigte Umstrukturierung und abschließende Entwicklung in diesem Innenstadtbereich.

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

03.11.1978 ist der Planbereich entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Mischbaufläche und als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Eine Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde nach § 20 Landesplanungsgesetz wird im Rahmen der Offenlegung erfolgen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen, wie sie in der Baunutzungsverordnung beschrieben sind.
Im Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ist dagegen die Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen als Vergnügungsstätte nicht zulässig. Dies ist durch die besondere städtebauliche Situation begründet und von daher gem. § 1 (9) BauNVO gerechtfertigt.
Angesichts der Bemühungen um die Abstellung struktureller und gestalterischer Mängel im innerstädtischen Einkaufsbereich, hat die Stadt Wermelskirchen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes deutlich gemacht, daß hier eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden soll, die eine Abrundung der Geschäftszone im Marktbereich / Kölner Straße darstellt.
Dieser Geschäftsbereich wird durch einen sogenannten Branchenmix geprägt, der Einzelhandelsfachgeschäfte und größerflächige Ladenzonen vereint. Diese Nutzung soll auch zukünftig gefördert werden. Die angrenzenden innerstädtischen Einkaufsbereiche sind im wesentlichen ähnlich strukturiert.

In den letzten Jahren hat sich zusätzlich eine Entwicklung ergeben, die eine Etablierung von bestimmten Branchen und Gewerbezweigen im Innenstadtbereich, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 3i der Gewerbeordnung bedeutet. Hier ist zwischenzeitlich ein Entwicklungsstand eingetreten, der bezogen auf die Struktur einer angestrebten kleinstädtischen Geschäftsvielfalt, ein Übermaß bedeutet und zunehmend einen Störfaktor im Erscheinungsbild der Innenstadtstruktur darstellt.
Da nun der Planbereich in unmittelbarer Nähe zu schulischen Einrichtungen liegt, erscheint es als städtebaulich notwendiges Ziel, über eine planvolle städtebauliche Entwicklung diesen Bereich in seiner

Struktur von o.a. Spielhallen freizuhalten.

Deren Entwicklungsmöglichkeit ist nach wie vor im angrenzenden Kerngebiet gewährleistet. Die Rechtfertigung für den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen ist gegeben, da eine Fortsetzung der negativen Entwicklung, vor allem im schulnahen Bereich, sonst nicht verhindert werden kann. Bestehende Anlagen sind durch diese Festsetzung nicht betroffen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan zweckgebundene schulische Bauten zulässig.

Im Bereich des Mischgebietes an der Stockhauser Straße sind gem. § 6 BauNVO die unter Abs. (1) und (2) aufgeführten Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem zulässigen Maß, wie es in § 17 (1) BauNVO definiert ist.
Für einen Teil des Kerngebietes sind darüberhinaus Beschränkungen der maximalen Ausnutzungszahlen festgesetzt. Sie beziehen sich hierbei auf die im Rahmen der allgemeinen Festsetzungen der Geschoßflächenzahl (GFZ) möglichen Nettoverkaufsflächen.
Die Nettoverkaufsfläche ist dabei für den bestimmten Nutzungsbereich im Bebauungsplan in der Summe auf 2.000 m^2 beschränkt. Einzelgeschäfte dürfen dabei eine Nettoverkaufsfläche von 800 m^2 nicht überschreiten.

Diese Einschränkung gem. § 1 (4) BauNVO (Betriebsgröße als Eigenschaft) ist dadurch begründet, daß, obwohl eine geschäftliche Nutzung für das Grundstück Wüsthoff gesichert werden soll, hier kein Übergewicht an Verkaufsflächen geschaffen werden soll, der das innerstädtische Einzelhandelsgefüge wesentlich verschiebt.

Auch wenn das Gutachten der Planungsstelle gewerbliche Ansiedlung und Innenstadtsanierung (vom Nov. 1984) zur Entwicklung des Einzelhandels und des einzelhandelsorientierten Handwerks im Stadtgebiet Wermelskirchen im Ergebnis zu der Aussage kommt, daß der Verkaufs-

flächenfehlbedarf 1990 max. 500 m^2 erreicht, muß doch festgestellt werden, daß die Entwicklung und die Nachfrage nach entsprechenden Einzelhandelsstandorten die Ausweisung in o.a. Größenordnung rechtfertigen (s. auch Pkt. 2 "Ziel und Zweck der Planung").
Im Bereich der Schulgasse ist die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. Hier kann ein Garagengeschoß in Tieflage erstellt werden, dessen Abmessung durch Baugrenzen festgesetzt ist.

4.3 Verkehrsflächenerschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über das bereits bestehende Straßennetz der Kölner Straße (B 51), Stockhauser- und Schillerstraße sowie der Schulgasse.
Bedingt durch das zu erwartende Mehraufkommen des Ziel- und Quellverkehrs in diesem intensiv genutzten Innenstadtbereich sind verschiedene Varianten der Verkehrseinbindung untersucht worden.
Aufgrund der Vorüberlegungen wird nun eine Verkehrsführung angestrebt, die vorsieht, den Bereich der Schulgasse im Einrichtungsverkehr zu bedienen. Die Zufahrt soll über die Stockhauserstraße und der abfließende Verkehr über die Schulgasse und Schillerstraße geführt werden. Zur besseren Übersichtlichkeit und Sicherheit der kreuzenden Fußgänger, hier vor allem der Schulkinder, wird der Einmündungsbereich Schulgasse/Schillerstraße durch bauliche Veränderungen umgestaltet.
Einengungen der Fahrbahn und eine Verdeutlichung der Fahrspuren wird die Überquerungswege verkürzen und somit eine verbesserte Situation für die Fußgänger darstellen, ohne die Funktionalität der Straßen einzuschränken.
Das übrige Straßennetz bleibt in seiner Ausgestaltung unverändert und ist leistungsfähig genug, den anfallenden Mehrverkehr aufzunehmen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke ist durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

4.5 Frei- und Grünflächen

Bedingt durch die innerstädtische Lage sind keine wesentlichen Grünflächen im Planbereich enthalten.
Bei den Freiflächen handelt es sich in erster Linie um die Frei- und Pausenzonen im schulischen Bereich. Hier sind auch Einzelbäume als erhaltenswert gekennzeichnet und gem. § 9 (1) 25 BBauG mit der Bindung für die Erhaltung belegt.

4.6 Denkmalschutz und Stadtgestaltung

Im Planbereich sind mehrere Objekte als Denkmal gem. Denkmalschutzgesetz NW (DschG) in die Denkmalliste eingetragen. Obwohl ihre Architektur für das Gesamtgebiet nicht prägend sind, besitzen sie doch ein solches Gewicht, daß eine Weiterentwicklung der Gebäudestrukturen in diesem Bereich an der Kleinteiligkeit der traditionellen Formgebung gemessen werden sollte. Im Bebauungsplan ist, zumindest durch eine Gestaltungsfestsetzung der Dachneigung und Dachform, der Versuch unternommen, die Einfügung der Baukörper in Bezug auf die Dachlandschaft in die vorhandene städtebauliche Situation zu gewährleisten.
Die Ziegelsteinfassade im Bereich der Fabrik Wüsthoff soll nach Auffassung der Denkmalbehörde in das zukünftige Bauvorhaben integriert werden, um auch hier den Bezug zu historischen Bauelementen zu dokumentieren.
Nicht zuletzt ist die Unterschutzstellung dieses Fassadenteiles gem. DSchG z.Z. im Verfahren, und nach Eintragung in die Denkmalliste kann dieses Bauteil als gesichert angesehen werden.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bedeuten für diesen Innenstadtbereich eine verstärkte und intensive Nutzung der dortigen Grundstücke durch einzelhandelsorientierte Gewerbezweige.

Diese geplante Nutzung bedingt, neben der damit verbundenen Strukturänderung zu einem Einzelhandelsschwerpunkt, ein erhöhtes Aufkommen an Verkehrsbeziehungen im Marktbereich. In Bezug auf die Gesamtsituation der Stadt Wermelskirchen ist die Ergänzung der

Kerngebietsfläche als eine Stärkung der Mittelzentrumsfunktion der Gemeinde anzusehen. Hier ist mit der Verlagerung eines störenden Gewerbebetriebes das Ziel verbunden, die innerstädtische Funktion der unteren Kölner Straße und des Marktbereiches zu stärken und städtebaulich zu gestalten.
Das zu erwartende Mehraufkommen des Verkehrs kann durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden, da die Leistungsfähigkeit, bedingt durch Ausbaubreite und Ausbauqualität als ausreichend angesehen werden kann.

Die heutige Belastung der angrenzenden Kölner Straße mit ca. 14.400 KFZ/Tag wird angesichts der zu erwartenden Umschlagszahlen von ca. 10 PKW/Tag und Stellplatz auf den ca. 140 Parkplätzen im Bereich der Schulgasse nicht wesentlich erhöht, da der abfließende Verkehr aus der Schulgasse auch alternativ über die Schillerstraße geführt wird. Durch die Zuführung des Verkehrs über den Marktbereich ist die Belastung der angrenzenden Wohn- und Schulbereiche durch Fremdverkehr weitgehend ausgeschlossen, da die Erreichbarkeit des Einzelhandelsbereiches "Schulgasse" für den Zielverkehr aus den sonstigen Stadtbereichen hier auf dem kürzesten Wege gewährleistet ist.
Insofern sind durch die Planung wesentliche negative Auswirkungen auf das Stadtgefüge nicht zu erwarten. Die verkehrliche Mehrbelastung ist kompensierbar, und das erhöhte Verkaufsflächenangebot soll regulierend auf den in Stadtrandlage ausgesetzten Ansiedlungsdruck wirken.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Umlegung sind für den Planbereich nicht erforderlich, da die möglichen Bauvorhaben vorwiegend durch die privaten Grundbesitzer im Rahmen ihrer Grundstücke durchgeführt werden sollen.
Im Bereich der Schulgasse sind geringe Grenzregelungen erforderlich, die hier den Privatbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche abgrenzen.

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Begründung gem. § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.1986 (BGBl. I S. 2293) lag nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.10.1987 in der Zeit vom 23.10.1987 bis 23.11.1987 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 14.04.1988
Der Stadtdirektor

(Störtte)

Abschlußbegründung

zum Bebauungsplan Nr 33 / Teil A - Schulgasse -

Nachdem der Bebauungsplan in der Zeit vom 23.10.1987 bis zum 23.11.1987 im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen ausgelegen hat, sind insgesamt zwölf Anschreiben von Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgern mit Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 33 A -Schulgasse- eingegangen.

Die hier vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im wesentlichen zur Kenntnis genommen, teilweise fanden sie im Bebauungsplan Berücksichtigung. Einige Bedenken wurden nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange begründet zurückgewiesen.

Die Änderung des Planes berührte nicht die Grundzüge der Planung, so daß eine erneute Offenlage nicht notwendig war. Den Betroffenen ist dabei gemäß § 13 (1) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Es wurden keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 2. Mai 1988 als Satzung vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossen.

Wermelskirchen, den 4. Juli 1988

Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt 27 Wermelskirchen

gehört zur Verfügung
vom 17.10.88
Az. 35.2.12-7901-63/88
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: