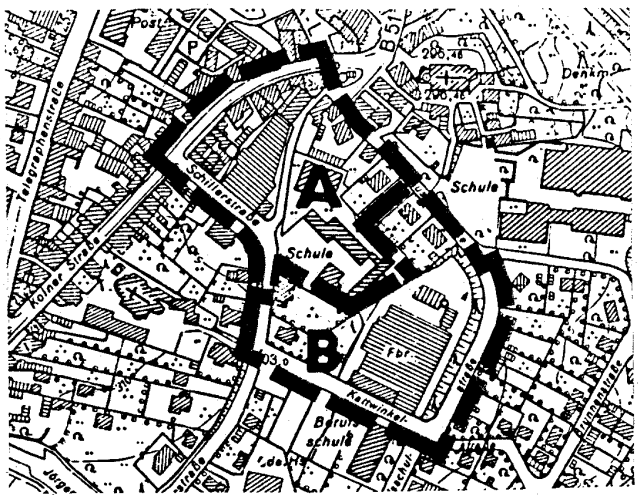
BEGRÜNDUNG B-PLAN

SCHULGASSE
NR. 33 TEIL B



STADT WERMELSKIRCHEN

DER STADTDIREKTOR

Auslegungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 33 "Schulgasse" / Teil B

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

---

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 B
gem. § 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 27.02.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 - Schulgasse - gemäß § 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 öffentliche Auslegung 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. Mit Beschluß vom 12.12.1988 hat der Rat der Stadt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Teilbereiches B festgesetzt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 / Teil B wird im Norden durch die südliche Begrenzung des Schulgebäudes der Dörpfeldschule, im Osten durch die östliche Begrenzung der Berufsschulstraße, im Süden durch die südliche Grenze der Kattwinkelstraße und im Westen durch die westliche Begrenzung der Schillerstraße begrenzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich umfaßt im wesentlichen Flächen und Grundstücke, die am Rande des südlichen Innenstadtbereiches liegen. Ihre Nutzung ist durch Wohnen und ein zur Zeit brachliegendes Gewerbegrundstück geprägt. Dieses ehemalige Fabrikgelände soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Nachdem die Gebäude des ehemaligen Produktionsbereiches zunächst abgerissen werden sollten, sind diese in Teilen nach einer schwierigen Entscheidungsfindung als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Wermelskirchen eingetragen worden. Zwischenzeitlich ist auch eine dem Gebäude und dem Standort angemessene Nutzung gefunden worden.

Der Rat der Stadt hat sich dafür ausgesprochen, daß die denkmalgeschützte Bogenbinderhalle und das Kesselhaus zukünftig als Kommunikationszentrum dienen sollen. Dies beinhaltet im wesentlichen Räume für Jugendgruppen mit unterschiedlichem Aktivitätsanspruch, einem Jugendcafé, einem Theater und Mehrzweckräumen. Daneben wird in Teilen der Bogenbinderhalle künftig die Stadtbücherei ihren neuen Standort erhalten und somit ihr altes, langwährendes Provisorium aufgeben können.

Insofern können als allgemeine städtebauliche Ziele der Bauleitplanung herausgestellt werden:

a) Die Beseitigung städtebaulicher Mißstände (Gewerbebrache) durch Sicherung der künftigen Nutzung und Revitalisierung der Gebäude als Kommunikationszentrum.
   Damit verbunden ist die Gestaltung der Außenbereichsflächen.

b) Städtebauliche Erneuerung und Ergänzung der Innenstadtrandlage unter Erhaltung und Berücksichtigung von kulturhistorisch und städtebaulich wertvollen Bauwerken.

c) Die Sicherung der angrenzenden Grundstücke zur Wohn- und Mischnutzung.

d) Gestalterische Vorgaben für die Neubebauung.

3. Ziele der Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/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 als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für das Begegnungszentrum im Bebauungsplan

entspricht von daher der in § 6 (5) BauNVO zugelassenen Nutzung in einem Mischgebiet. Insofern ist hier eine Weiterentwicklung aus dem FNP gegeben (§ 8 (2) BauGB), auch wenn diese Ausweisung als "Gemeinbedarfsfläche" nicht im FNP festgesetzt ist.

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 Bereich des Mischgebietes an der Stockhauser- und an der Kattwinkelstraße sind gemäß § 6 BauNVO die unter Absatz 1 und 2 zulässigen Nutzungen festgesetzt.
Die Einrichtung von Ställen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ist dabei nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen. Dies betrifft nicht die allgemeine Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

Die Nutzung der "kulturellen Zwecken dienende Einrichtung" ist geprägt von der Zielsetzung, hier eine öffentliche Begegnungsstätte zu schaffen, die durch eine Vielzahl von Angeboten und Aktivitätsmöglichkeiten große Kreise der Bevölkerung ansprechen soll. Der Rahmen der Möglichkeiten reicht dabei von stillen Aktivitäten (Lesen, Diskussion, Photo AG u.a.) über Theatergruppen bis zu Tanzveranstaltungen und öffentlichen Konzerten. Diese Art der Nutzung bedingt, daß hier zu bestimmten Zeiten eine besondere Lebhaftigkeit hervorgerufen wird, die auch in den Abendstunden ein verstärkten Verkehrsaufkommen hervorruft.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem zulässigen Maß, wie es in § 17 (1) BauNVO definiert ist.

Die öffentliche Begegnungsstätte ist in ihrer Ausdehnung dabei lediglich durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze mit Bemaßung) festgelegt. Dies entspricht der vorhandenen Bausubstanz, die auch in ihrer Höhenentwicklung im Rahmen der vorhandenen Baukörper bleibt.
Dieser Festsetzung liegt ein hochbautechnischer Entwurf zugrunde; dieser Plan ist in Kopie der Begründung in der Anlage beigefügt. Entlang der Stockhauser- und der Kattwinkelstraße ist durch die zweigeschossige Ausweisung und durch die üblichen Nutzungsgrenzen der Grund- und Geschoßflächenzahl die vorhandene Bebauung gesichert und entspricht somit auch dem dortigen Siedlungscharakter, der vornehmlich durch Wohnbauten geprägt ist.

4.3 Verkehrsfläche / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bereits vorhandene Strassennetz der Schiller- und Stockhauserstraße sowie der Kattwinkel- und der Berufsschulstraße.
Auf Grund der topographischen Verhältnisse und der gewachsenen Situation ist die verkehrliche Anbindung der Begegnungsstätte im südlichen Bereich der Kattwinkelstraße am einfachsten realisierbar. Das zu erwartende Mehraufkommen des Ziel- und Quellverkehrs kann durch das bestehende Straßensystem aufgenommen werden, so daß neben graduellen Verbesserungen am Straßenkörper keine weiteren Ausbaumaßnahmen erforderlich sind.

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. Im Zusammenhang mit der Begegnungsstätte sind lediglich Freiflächen vorhanden, die im Rahmen der Umnutzung des Geländes eine gewisse Veränderung erfahren werden (überbaute Fläche in Stellplätze).

Der Randbereich dieser Freifläche ist heute durch einen Fichtenbaumbestand gesäumt, der aus ökologischen und raumgestaltenden Aspekten in seinem wesentlichen Bestand erhalten bleiben soll. Da die vorhandene Baumkulisse in ihrem Bestand auch regeneriert werden muß, ist im Bebauungsplan nur das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgeschrieben. Dies gibt die Chance, die vorhandene und eigentlich nicht standortgerechte Baumart auszutauschen und durch Laubgehölze zu ersetzen, deren ökologischer Wert ungleich höher anzusetzen ist.

4.6 Denkmalschutz und Stadtgestaltung

Im Planbereich befindet sich mit der ehemaligen "Kattwinkel'schen Fabrik" ein Gebäude, daß als Denkmal gem. Denkmalschutzgesetz NW (DSchG) in die Denkmalliste der Stadt Wermelskirchen eingetragen ist.
Durch Lage und Umfang hat es auf den Planbereich und auf das angrenzende Umfeld eine prägende Wirkung, so daß für den Planbereich Gestaltungsfestsetzungen getroffen worden sind, die gewährleisten sollen, daß eine angepaßte Weiterentwicklung in diesem Bereich, gemessen auch an traditionellen Formgebungen, gesichert ist.

Im Bebauungsplan ist insofern durch eine Gestaltungsfestsetzung der Dachneigung und Dachform der Versuch unternommen worden, die Einfügung der Baukörper in Bezug auf die Dachlandschaft in die vorhandene städtebauliche Situation zu gewährleisten. Dies auch im Hinblick auf die angrenzenden empfindlichen Siedlungsbereiche, wie im Norden der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/A "Schulgasse" und im Südosten der Bereich "Brunnenstraße", dessen Festsetzung in einen Denkmalbereich vom zuständigen Fachamt diskutiert wird.

5. Wesentliche Auswirkung der Planung

Die in diesem Bebauungsplan getroffene Festsetzung bedeutet eine Umnutzung und somit eine Änderung der vorhandenen städtebaulichen Situation. Verbunden mit der Einrichtung einer öffentlichen Begegnungsstätte an der Kattwinkelstraße muß davon ausgegangen werden, daß ein erhöhtes Aufkommen an Verkehrsbeziehungen, vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden oder zu bestimmten Veranstaltungsterminen zu erwarten ist.

Das zu erwartende Mehraufkommen des Verkehrs kann durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden, da die Leistungsfähigkeit, bedingt durch Ausbaubreite und Ausbauqualität, ausreichend ist. Im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen durch an- und abfahrenden Verkehr auf der Parkplatzfläche ist zum Schutz der angrenzenden Grundstücke im Bebauungsplan die Einrichtung einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m festgesetzt. Dieses Maß resultiert aus einem schalltechnischen Gutachten des Büro Graner + Partner GmbH, die im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung die Planung auf schalltechnische Konfliktsituationen hin untersucht haben.

Resultate aus dieser Untersuchung sind nach Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt in Köln in das Umbaukonzept mit aufzunehmen, so daß den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen ist. Das Gutachten ist in wesentlichen Teilen der Begründung in der Anlage beigefügt.

Bei Einhaltung der vorgegebenen Lösungsmöglichkeiten ist in Bezug auf die Lärmsituation keine negative Auswirkung der Planung auf das Stadtgefüge zu erwarten. Die verkehrliche Mehrbelastung ist kompensierbar; und daß hier im Randbereich der Innenstadt brachliegende Gebäude mit "neuem Leben gefüllt" werden, ist gerade bei dieser Zielsetzung (Begegnungsstätte) eine positive Entwicklung für das Sozialgefüge in unserer Stadt. Nicht zuletzt wird hier, verbunden mit der Einrichtung von attraktiven sozialen Einrichtungen, erhaltenswerte Bausubstanz renoviert, die den Charakter der Stadt Wermelskirchen an dieser Stelle bewahrt und ihr ein weiteres Identifikationsmerkmal gibt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Umlegung sind für den Planbereich nicht erforderlich, da die möglichen Bauvorhaben innerhalb der bestehenden Grundstücksstruktur durchgeführt werden können.

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Begründung gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), lag nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.01.1989 in der Zeit vom 01.02.1989 bis 03.03.1989 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 06.03.1989

Der Stadtdirektor



(Störtte)

Abschlußbegründung zum

Bebauungsplan Nr. 33 / Teil B - Schulgasse -

Nachdem der Bebauungsplan in der Zeit vom 01.02.1989 bis zum 03.03.1989 im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen ausgelegen hat, sind insgesamt drei Anschreiben von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, wovon lediglich der Wupperverband Bedenken gegen die Planung anmeldete.

Die Bedenken des Wupperverbandes wurden mit dem Hinweis zurückgewiesen, daß es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt und eine zusätzliche Belastung der Kläranlage nicht entsteht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 11.12.1989 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Wermelskirchen, den 05.02.1990

Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt 27 Wermelskirchen

gehört zur Verfügung
vom 03. Mai 1990

Der Regierungspräsident
Im Auftrag