



ÜBERSICHT

Maßstab 1 : 5.000

Diese Abschrift/Fotokopie des/des  
 Bebauungsplanes Nr. VII/2  
 Neumühle  
 stimmt mit dem vorgelegten schrift-  
 stück überein

Die Beglaubigung wird erteilt zur  
 Vorlage der zum  
Bestenstück

Erkelenz, den 22. Juni 1984

Der Stadtdirektor  
 - Ordnungsamt  
 im Auftrage

# STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 612-01-07/2

## Bebauungsplan Nr. VII/2

„Neumühle“

Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz  
 Flur 29



Maßstab 1 : 500

5. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10 000

**Rechtsbasis :**

- Bundesbaugesetz vom 23.6.1980 (BGBl. I S 341) )**
- 3.Verordnung zur Änderung der 1.Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes v. 21. 4. 1970.**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1757).**
- Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)**
- ) und in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256)**

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. VII/2 „Neumühle“, Stadtbezirk Erkelenz

---

### 1. Ziel des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Erschließung und Bebauung der noch nicht verplanten Fläche zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. VII/1 im Norden und VII/3 im Süden mit Ausnahme der Grundstücke zwischen der Paul-Rüttchen-Straße und der Aachener Straße; für diesen Bereich wird ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt, der die Bezeichnung VII/4 erhalten soll.

### 2. Geltungsbereich

Der Planbereich mit einer Gesamtgröße von etwa 60 ha wird im Westen von der Umgehungsstraße (B 57) und deren Nebenanlagen und im Norden von der Antwerpener Straße begrenzt, die nach Westen hin ansteigt und über die B 57 geführt wird. Im Osten schließt der Geltungsbereich mit der Paul-Rüttchen-Straße und im Süden an der Straße Neumühle ab. Wegen der Größe des Geltungsbereiches ist der Bebauungsplan auf zwei Blättern gezeichnet.

### 3. Planinhalt

Mit Rücksicht auf die an der Paul-Rüttchen-Straße und der Antwerpener Straße liegenden Gewerbebetriebe (Überwiegend Betriebe des Kraftfahrzeug-Handwerks) ist westlich der Paul-Rüttchen-Straße in einer Tiefe von 120 m im Mittel ein Gewerbegebiet festgesetzt, nach Norden, Westen und Süden hin abgestuft hinsichtlich des Störgrades der dort anzusiedelnden Betriebe. Der übrige Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit Ausnahme eines etwa 60 m breiten Streifens parallel zur Antwerpener Straße, der für eine künftige Anbindung der Antwerpener Straße (L 22) an die Umgehungsstraße reserviert und als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Entsprechend dem heutigen Bedarf sind in diesem Wohngebiet ausschließlich Ein- bis Zweifamilienhäuser zulässig, überwiegend freistehend. Es können etwa 40 Einheiten untergebracht werden.

Die Fläche für Aufschüttungen zwischen Umgehungsstraße und Wohngrundstücken ist für einen bis zu 4 m hohen Schutzwall gegenüber den von der B 57 ausgehenden Störungen vorgesehen. Dieser Schutzwall wird sich auch entlang des nördlichen Randes des Allgemeinen Wohngebietes erstrecken, zwischen diesem und der Straßenanbindung. Auch zwischen Gewerbegebiet und den Wohngrundstücken auf der Südseite der Straße Neumühle sowie in dem Grünband zwischen dem Wohngebiet und den Gewerbegrundstücken ist eine Aufschüttung geplant. Dieses Grünband soll außerdem Spielplätze für kleine Kinder und Fußwegeverbindung aufnehmen. Ebenso wird teilweise entlang des zwischen der nördlichen Grenze des Wohngebietes und der Straßenanbindung verlaufenden Walles ein Fußweg geführt werden. Größere Kinder finden Spielmöglichkeiten im

Baugebiet VII/1 nördlich der Antwerpener Straße. Ein - künftig beampelter - Fußgängerüberweg befindet sich an der Kreuzung Antwerpener Straße/Paul-Rüttchen-Straße.

Um einen ausreichenden Schutz gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen und dem benachbarten Gewerbegrundstückes zu erreichen, sind auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücken nur eingeschossige Gebäude zulässig, die nur im Ausnahmefall ein ausgebautes Dach mit einer Neigung bis 45° erhalten können.

Im Interesse eines ansprechenden Gesamtbildes wird die Erdgeschoßfußboden-Oberkante der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet auf max. 50 cm über Straßenkrone festgesetzt. Diesem Ziel dienen auch die Vorschriften über den Dachausbau. Um ein möglichst offenes Straßenbild zu bekommen, sind innerhalb des Wohngebietes nur Rasenkantensteine als Begrenzung der Vorgärten zugelassen. Das angestrebte städtebauliche Ziel kann durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen erreicht werden; Baulinien sind hierfür nicht erforderlich.

Zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Mischung von Einfamilienhäuser und Mietwohnungen ist festgelegt, daß nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Im Interesse der städtebaulichen Gesamtkonzeption wurde eine offene Bauweise festgesetzt, nach der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### 4. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. VII/1 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 5. Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über zwei Stichstraßen von der Straße Neumühle aus, die über die Aachener Straße oder über Paul-Rüttchen-Straße/Antwerpener Straße Anschluß hat an das regionale und überregionale Verkehrsnetz bzw. die Verbindung zur Stadtmitte herstellt. Hier stehen auch PKW-Parkplätze in ausreichender Zahl bereit. Getrennt davon werden die Gewerbeflächen entweder unmittelbar oder über eine noch anzulegende Stichstraße von der Paul-Rüttchen-Straße aus erschlossen.

Der Fußgänger hat die Möglichkeit, über die o.g. Wege zur Antwerpener Straße und weiter in das Stadtzentrum zu gelangen. Dies ist auch die kürzeste Fußwegeverbindung zum Kindergarten und zu den Schulen. Durch das Plangebiet führt außerdem ein Abschnitt des parallel zur Umgehungsstraße verlaufenden Spazierweges.

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsplan für den Bereich Erkelenz-Mitte berücksichtigt. Die Entsorgung kann ohne Schwierigkeiten von der Paul-Rüttchen-Straße aus bzw. die Straße Neumühle erfolgen. Auch der Anschluß an das Energieversorgungsnetz sowie an die Trinkwasserversorgung ist ohne weiteres möglich.

#### 6a. Realisierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. VII/2 ist eine Umlegung gem. § 45 ff BBauG notwendig.

#### 6b. Soziale Maßnahmen

Die bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnisse sowie der Umstand, daß, mit Ausnahme des an der Paul-Rüttchen-Straße liegenden Betriebes, nur unbebaute Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind, machen soziale Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

#### 6c. Planungsschäden

Die beabsichtigten Festsetzungen einschl. der Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Umweltschutzes werden, soweit z. Zt. erkennbar, nicht zu Schadenersatzansprüchen führen können, weil nur dadurch eine entsprechende Nutzung ermöglicht wird. Durch die vorgesehenen Umweltschutzmaßnahmen ist andererseits ein optimaler Schutz vor gegenseitiger Beeinträchtigung gegeben. Allenfalls könnten durch den veränderten Zuschitt der Gewerbegrundstücke, der sich aus den vorgesehenen Festsetzungen ergibt, sowie aus den Erfordernissen hinsichtlich der Erschließung, die sich durch bereits bestehende Festsetzungen für die Nachbargebiete ergeben, Entschädigungsansprüche an die Stadt entstehen, deren Höhe z. Zt. jedoch nur annähernd abgeschätzt werden kann. Sonstige Entschädigungsfälle sind nicht zu erkennen.

#### 7. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Als wichtigster planungsrelevanter Gesichtspunkt wurde in dem Gespräch mit den Bürgern der Vorschlag an die Stadt herangetragen, auf das Wohngebiet ganz oder teilweise zu verzichten zugunsten einer Erweiterung und besseren Ausnutzung der bislang als Gewerbegebiet vorgesehenen Grundstücke. Nach Abwägung aller erkennbaren privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander entschied der Rat der Stadt, dieser Empfehlung nicht zu folgen.

#### 8. Restriktionen

Das Gebiet des Bebauungsplanes VII/2 liegt

- . über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle bzw. Braunkohle verliehen sind; es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten,
- . im Schutzbereich der an der Aachener Straße geplanten Funkübertragungsstelle der Deutschen Bundespost, was eine Einschränkung der Bauhöhe zur Folge hat (durch die Art und Höhe der künftig hier ausschließlich zulässigen Baukörper ist diese Einschränkung in der Praxis jedoch ohne Bedeutung),
- . in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Erkelenz.

## 9. Kosten der Verwirklichung

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 1.100.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten 1978/80 vorgesehen sind bzw. angesetzt werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen  | ca. 160.000,-- DM |
| b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen                                     | ca. 200.000,-- DM |
| c) Planung und Ausbau der Immissionschutzanlagen einschl. Grün- und Spielflächen | ca. 310.000,-- DM |
| d) Grunderwerb   | ca. 180.000,-- DM |
| e) Entschädigungsleistungen (geschätzt)  | ca. 250.000,-- DM |

Erkelenz, den *1.12.1978*

*gez. Stein*  
Bürgermeister

*gez. Franzen*  
Ratsherr

*gez. Jansen*  
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. 08.1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/2 "Neumühle" der Stadt Erkelenz (Stadtbezirk Erkelenz-Mitte) nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. *20* der Stadt Erkelenz vom *7.7.1978* in der Zeit vom *17.07.1978* bis *18.08.1978* öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den *1.12.1978*

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

*gez. Eschmann*

(Eschmann)  
Techn. Beigeordneter

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung  
der Stadtvertretung/des Haupt-  
vom 08. 05. 79  
VA ~~IV-A~~ zur weiteren Bearbeitung.

ausgegeben  
FdRdA.

Zu Punkt A 4.

Bauleitplanung

4.4 Bebauungsplan Nr. VII/2 "Neumühle",  
Bezirk Erkelenz-Mitte-----

Beschluß (einstimmig):

- "1. Der Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 05.03.1979 zur Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. VII/2 "Neumühle" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, wird beigetreten.
2. Entsprechend den in dieser Verfügung enthaltenen Auflagen ist die Begründung wie folgt zu ergänzen:

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung  
der/Stadtvertretung/des Hauptausschusses  
vom 08. 05. 79  
VA IV zur weiteren Bearbeitung. FdRdA. B

### ABSCHLUßBEGRÜNDUNG

Während der öffentlichen Auslegung haben neben dem Landesstraßenbauamt Aachen, dessen Anregungen überwiegend gefolgt wird, folgende Stellen und Personen Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- . Handwerkskammer Aachen (Schreiben vom 19.07.1978 )
- . Rechtsanwaltsbüro Dr. Nacken für Fa. Martini (Schreiben vom 24.07.1978 und 27.07.1978)
- . Fa. Wortmann KG (Schreiben vom 21.07.1978) .
- . Herr Franz Josef Caspers auch im Namen der Miterben (Schreiben vom 15.08.1978) und
- . Herr Dieter Lentzen für Frau Sibilla Lentzen (Schreiben vom 14.08.1978)

Entsprechend dem Beschluß vom 25.11.1978 wird nach erneuter sorgfältiger Prüfung und Abwägung aller erkennbaren privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander und nach erneuter gewissenhafter Wertung der vorgetragenen, teilweise sich widersprechenden Gesichtspunkte den vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Die aus dem zwangsläufigen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebiet (Darstellung des Flächennutzungsplanes) sich ergebenden Konsequenzen sind nur dann in für alle Beteiligten erträglichen Grenzen zu halten, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im Bebauungsplan sind diese Schutzmaßnahmen als Aufschüttung und Bepflanzung sowie in Form einer Stufung der Gewerbeflächen nach den zulässigen Anlagen etc. enthalten bzw. festgesetzt. Der Flächenbedarf, der sich aus diesen Maßnahmen ergibt, muß von allen Beteiligten getragen werden, was in gerechter Weise über ein Bodenordnungsverfahren geschehen wird. Die gestufte Nutzungsbeschränkung des Gewerbegebietes kann nur von diesem selbst getragen werden als dem Bereich, von dem mögliche Beeinträchtigungen ausgehen können. Andererseits muß das Wohngebiet in Kauf nehmen, daß hier nur eingeschossige Gebäude zugelassen werden können. Ob sich daraus eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsabsichten tatsächlich ergibt, kann z. Zt. nicht mit Bestimmtheit gesagt werden, weil nicht abzusehen ist, wie die Nutzung der Gewerbeflächen künftig einmal aussehen wird.

Es handelt sich bei diesen Festsetzungen um Schutzmaßnahmen im Interesse der heute schon hier wohnenden und künftig noch zuziehenden Wohnbevölkerung, aber auch im wohlverstandenen Interesse der künftigen Gewerbebetriebe vor unerfüllbaren Auflagen hinsichtlich des Umweltschutzes.

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung  
der Stadtvertretung des Platz- ausschusses  
vom 08. 05. 78 FdEdA  
VA zur weiteren Eearbeitung

Auch die entlang der Antwerpener Straße festgesetzte Begrünung auf öffentlicher Fläche ist eine solche Schutzmaßnahme, wie auch die auf der Nordseite der Straße Neumühle entlang der Gewerbefläche, auf die nicht verzichtet werden kann, da davon auszugehen ist, daß die Nutzung, die dahinter, d. h. auf den Gewerbeflächen realisiert werden wird, diese zwingend erforderlich macht und die Abschirmung von den Betrieben selbst von sich aus und auf eigenem Grund und Boden erfahrungsgemäß nicht vorgenommen wird.

Als unbedingt notwendig im Hinblick auf eine ausreichende Verkehrserschließung ist die Führung einer zusätzlichen Stichstraße von der Paul-Rüttchen-Straße aus auf das Grundstück Martini zu sehen. Diese Festsetzung ist geboten, um eine ausreichende Erschließung des Grundstückes Martini sicherzustellen.

Die Erschließungskonzeption ergibt sich

- . aus der unterschiedlichen Nutzung des Bereiches z. T. als Wohngebiet, z. T. als Gewerbegebiet, wodurch eine Entmischung der Andienungsverkehre erforderlich wird und
- . aus der Notwendigkeit, für eine künftige Anbindung der Antwerpener Straße an die Umgehungsstraße (B 57) ausreichende Reserveflächen bereitzuhalten. Durch diese Reserveflächen wird das Wohngebiet im Norden stark eingeeengt. Die verbleibende Fläche kann, will man wirtschaftlich vertretbare Grundstücksgrößen (vor allem Grundstückstiefen) mit einem höchstmöglichen Wohnwert bekommen, nur durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnstraßen aufgeschlossen werden. Diese Straßenführung gibt allein die Möglichkeit, Erschließung und Bebauung in diese Reserveflächen hinein festsetzen zu können, für den Fall, daß die Verbindung zwischen Antwerpener Straße und Umgehungsstraße wider Erwarten doch nicht oder auf eine andere Weise realisiert werden sollte.

Aus folgenden Gründen ist eine Baulandumlegung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/2 "Neumühle" unbedingt erforderlich:

- . Die im Interesse der Verbesserung des innerstädtischen Verkehrsablaufes notwendige Anbindung der Antwerpener Straße an die Umgehungsstraße (B 57) und die dafür notwendige Flächenreservierung.
- . Der ungünstige Zuschnitt der Wohnbauflächen, zusätzlich nachteilig beeinflusst durch die Lage der Umgehungsstraße.
- . Form und Lage der Gewerbeflächen, insbesondere der Grundstücke Martini und Wortmann.

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung  
der Stadtvertretung/des ~~Lärmt-~~ Ausschusses  
vom 08.05.78 FdRdA  
VA IV zur weiteren Bearbeitung.

- . Die Notwendigkeit, von der Paul-Rüttchen-Straße eine Stichstraße anzulegen, um die inneren Flächen des Gewerbegebietes ohne Belastung der Wohnerschließungsstraßen ausreichend erschließen zu können und
- . der Flächenbedarf, der sich aus den notwendigen Umweltschutzmaßnahmen ergibt.

Die Baulandumlegung kann die gerechte Verteilung aller Belastungen, aber auch aller Vorteile, die die Bauleitplanung für dieses Gebiet bringt, gewährleisten, soweit dies durch den Bebauungsplan selbst nicht geschieht. Die Anordnung erfolgte in der Sitzung am 25.11.1978

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wie § 8 (2) des Bundesbaugesetzes vorschreibt. Geringfügige Abweichungen von den hier zufällig "parzellenscharfen" Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich zwangsläufig

- . aus der Sicherung von Reserveflächen für die Straßenverbindung Antwerpener Straße/Umgehungsstraße,
- . als Folge des Erschließungssystems und dem dadurch bedingten Zuschnitt der Wohngrundstücke sowie
- . aus der Notwendigkeit der Festsetzung von Grünflächen zwischen Wohnflächen und Gewerbeflächen für die erforderlichen umweltschützenden Anlagen.

Mit Ausnahme der Festsetzung einer Reservefläche für die Straßenverbindung zur Umgehungsstraße, auf die jedoch nicht verzichtet werden kann, bringen diese geringfügigen Abweichungen Vorteile sowohl für das Wohngebiet als auch für das Gewerbegebiet. Die Veränderung der Grenze zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet im Bebauungsplan gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplanes, die i. Ü. kaum eine Veränderung der Flächen selbst zur Folge hat, und die Zwischenschaltung einer Grünzone, bringen für das Wohngebiet optimale Grundstückszuschnitte bei ebenso optimaler Erschließung und für das Gewerbegebiet einen besseren, weil rechtwinkelig zu den Straßen im Norden und Süden verlaufenden Grundstückszuschnitt sowie die Möglichkeit einer weitgehenden Abschirmung zu den Wohngrundstücken und damit die Möglichkeit der vielfältigeren gewerblichen Nutzung.

3. Die mit "Abschlußbegründung" bezeichnete Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. VII/2 "Neumühle" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz, wird hiermit als Bestandteil der Satzung erlassen."