



ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

Diese Abschrift/Fotokopie des/der  
6. Änderung des Bebauungs-  
planes VII/1 „Neumühle“

stimmt mit dem vorgelegten Schrift-  
stück überein.

Die Beglaubigung wird erteilt zur  
Vorlage per *an Hand*

*ausfertigung*  
Erkelenz, den *2.11.04*

Der Stadtdirektor  
- Ordnungsamt -  
im Auftrage:

# STADT ERKELENZ

Dezernat IV A Az.: 612 01 07/1(6)

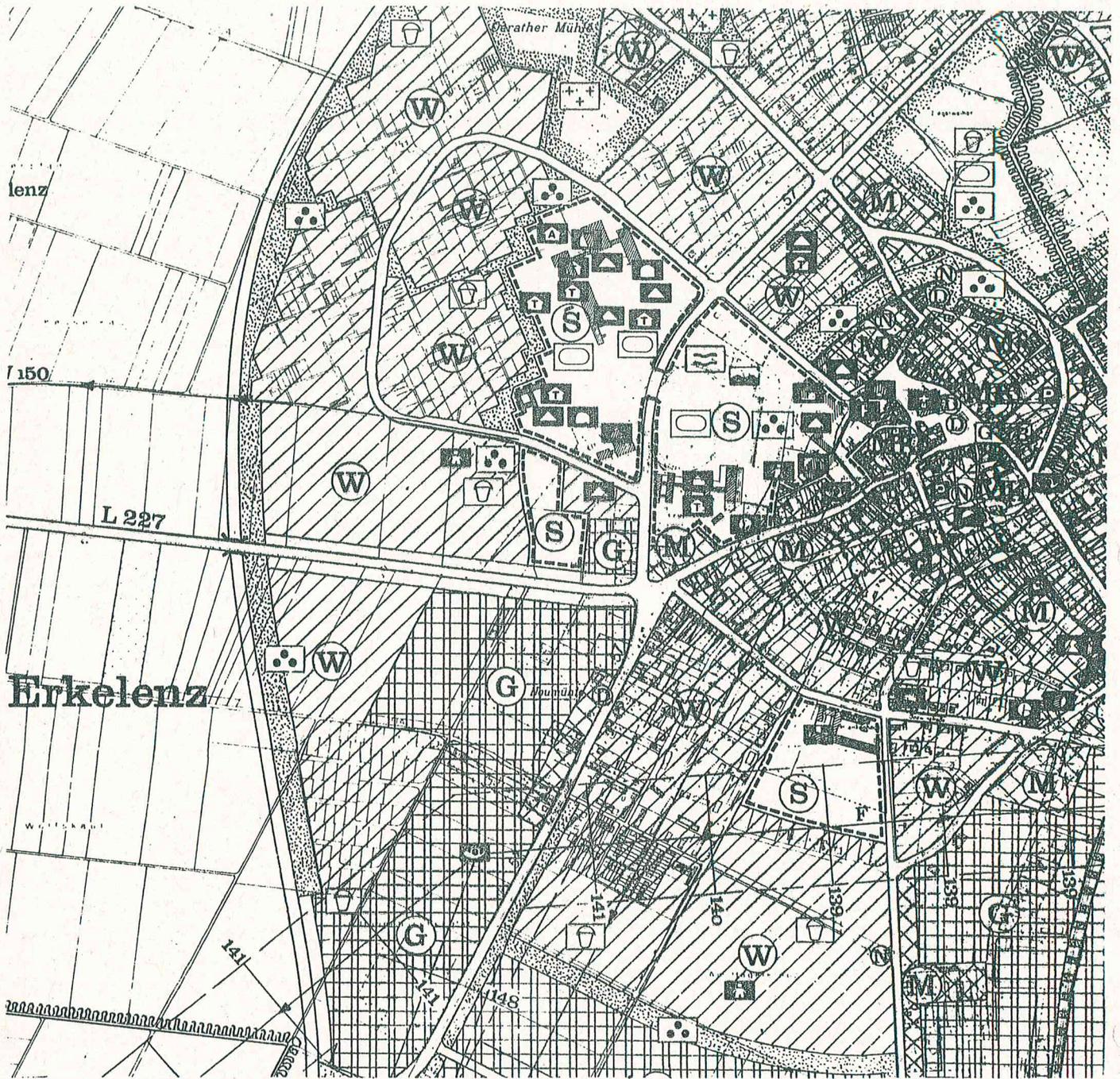
## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 „Neumühle“ Stadtbezirk Erkelenz - Mitte



Gemarkung Erkelenz  
Flur 60 und 61

Maßstab 1:500

5. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000

Rechtsbasis :

Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256)  
 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. 477)

## Begründung

### zum Bebauungsplan f.d. 6. Änderung des B'planes Nr. VII/1 "Neumühle", S'teil Erkelenz

---

#### AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. VII/1 setzte in seiner ursprünglichen Fassung auf der Westseite des Adam-Stegerwald-Hofes drei achtgeschossige Punkthäuser fest. Zwei dieser Punkthäuser mußten bereits den geänderten Wohnbedürfnissen weichen; durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 wurde an Stelle des einen Hauses eine bis nur fünfgeschossige Bebauung, und an Stelle des am Schulring vorgesehenen Punkthauses sogar eine Erweiterungsfläche für den Grünbereich um den Kindergarten festgesetzt.

Nun wurden auch für das Grundstück des dritten Hauses Adam-Stegerwald-Hof/Ecke Antwerpener Straße neue Vorstellungen entwickelt mit dem Ziel, hier ein bis zu sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten als städtebaulicher Schlußpunkt der Wohnbebauung im Norden und vor allem im Westen davon. Die Geschäfte etc. im Erdgeschoß sind als Spezialgeschäfte konzipiert und sollen so das Angebot des Großraumladens auf der anderen Seite des Adam-Stegerwald-Hofes ergänzen. Sie werden um einen etwa dreieckigen Platz angeordnet, der sich nach Osten öffnet. Die Belieferung erfolgt vom Adolf-Kolping-Hof aus; für Mieter, Kunden und Besucher werden im Untergeschoß, anzufahren vom Adam-Stegerwald-Hof, ausreichend Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Auf den Grundstücken, die westlich anschließen, wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 Wohnhäuser mit fremder Einsicht entzogenem Innenhof (Atriumhäuser) festgesetzt in der Annahme, für eine solche verdichtete Einfamilienhausform bestünde ein Bedarf. Dies ist leider nicht der Fall, wie sich inzwischen herausstellte. Der tatsächlichen Nachfrage entsprechend werden diese Festsetzungen deshalb geändert und auch hier zweigeschossige Reihenhäuser zugelassen mit etwa derselben Anzahl Wohneinheiten. Die Garagen hierfür finden in dem Garagenhof am Adolf-Kolping-Hof Platz. Stellplätze für Besucher etc. sind im Adolf-Kolping-Hof ausreichend vorhanden.

Wie im gesamten übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 dürfen auch hier die Vorgärten nur mit Rasenkantensteinen abgegrenzt werden. Auch die Festsetzung der Sockelhöhe sowie die Festsetzungen über Dachneigung und Dachausbau entsprechen denen des übrigen Bebauungsplangebietes und garantieren damit eine Gleichbehandlung aller Einfamilienhaus-Grundstücke.

Die Abwasserbeseitigung wie auch die übrige Ver- und Entsorgung sind durch die im gesamten Plangebiet weitgehend fertiggestellten Anlagen bereits sichergestellt.

Wie die bisherigen, sind auch die künftigen Festsetzungen in diesem Bereich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich. Auch soziale Maßnahmen sind nicht notwendig. Durch die Änderung der bisherigen Festsetzungen werden Schadenersatzansprüche nicht auftreten; das Verfahren wird mit Zustimmung und Mitwirkung der Grundeigner abgewickelt.

Die Bürgerbeteiligung brachte keine neuen planungsrelevanten Gesichtspunkte.

Als eine Belastung des Gebietes könnte angesehen werden, daß der Planbereich

- . in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Erkelenz-Mitte und
- . im Schutzbereich der an der Aachener Straße geplanten Funkübertragungsstelle der Deutschen Bundesbahn liegt, was eine Einschränkung der Bauhöhe zur Folge hat. Durch die Art und Höhe der künftig hier zulässigen Baukörper ist diese Einschränkung in der Praxis jedoch ohne Bedeutung.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/1 bzw. dessen 3. Änderung werden der Stadt Erkelenz aufgrund der durch die vorliegende Änderung notwendigen Maßnahmen anteilige Kosten in Höhe von überschläglich etwa 100.000,- DM entstehen, die in den Haushaltssatzungen 1980/82 vorgesehen sind bzw. werden.

Durch diese Änderung werden für deren Geltungsbereich alle bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/1 aufgehoben.

Erkelenz, den 19. Mai 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 für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Neumühle" der Stadt Erkelenz, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13/79 der Stadt Erkelenz vom 11. 05. 1979 in der Zeit vom 23. 05. 1979 bis zum 25. 06. 1979 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 24. 07. 1979

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

gez. Eschmann  
(Eschmann)

Techn. Beigeordneter

## ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht.

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates am 22. 08. 1979 als Bestandteil der Satzung beschlossen.

Erkelenz, den 24. 08. 1979

gez. Stein

Bürgermeister

gez. Franzen

Ratsherr

gez. Jansen

Ratsherr

gehört zur Genehmigung  
vom 06.12.1979

AZ. 35.2.12-4902-2571.79

der Regierungspräsident

l. A. gez. Pawelzyk

# Grundstücksverzeichnis

zum Bebauungsplan f. d. 6. Änderung d. B'planes Nr. VII "Neumühle", Stadtteil Erkelenz

---

## GEMARKUNG ERKELENZ

Flur 60	Nr.	5	5186 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
Flur 61	Nr.	28	teilweise	Stadt Erkelenz
		97	teilweise	Stadt Erkelenz
		346	426 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		347	267 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		348	270 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		349	369 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		350	387 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		351	381 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		352	266 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		353	266 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		354	388 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		355	387 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		356	266 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		357	259 qm	Fa. Bellartz + Rohmen
		358	306 qm	Fa. Bellartz + Rohmen