

ÜBERSICHT

Maßstab 1:10.000

Diese Abschrift/Fotokopie des/der
Bebauungsplanes Nr. VIII/1
Schneller-Südwest

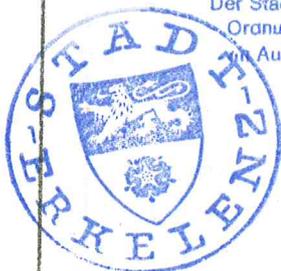
stimmt mit dem vorgelegten Schrift-
 stück überein

Die Beglaubigung wird erteilt zur

Vorlage per Zus.
Rechtsstück

Erkelenz, den 31. Aug. 1984

Der Stadtdirektor
 Ordnungsamt -
 im Auftrage



STADT ERKELENZ

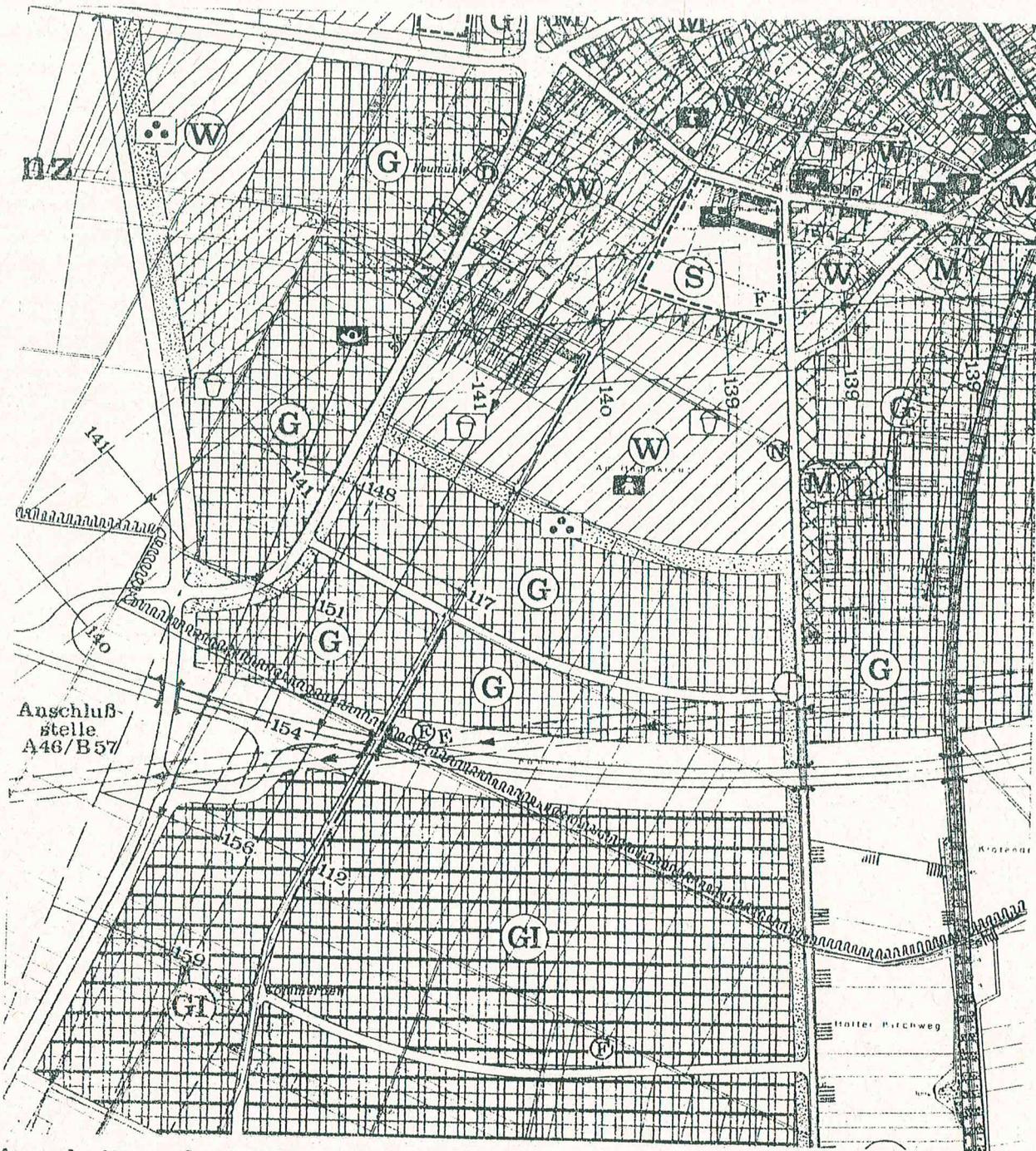
Dezernat IV-A Az.: 612-01-08/1

Bebauungsplan Nr. VIII/1 „Schneller-Südwest“ Stadtbezirk Erkelenz - Mitte

Gemarkung Erkelenz
 Flur 26

Maßstab 1:1000

5. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000

Rechtsbasis :

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) ¹⁾

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 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237),

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)

¹⁾ und in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. VIII/1 „SCHNELLER-SÜDWEST“, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

0. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. VIII "Schneller", der in den 60er Jahren aufgestellt worden war, umfaßt ein ca. 40 ha großes Gebiet zwischen der Aachener Straße und der Bundesbahnstrecke. Dieser Bebauungsplan wird auf Beschluß des Rates der Stadt Erkelenz vom 11. September 1974 überarbeitet und in mehreren Abschnitten geändert. Gründe für die Überarbeitung sind

- . die im Ausbau befindliche Selfkant-Autobahn (A 46) und die davon zu erwartenden Auswirkungen
- . geänderte Vorschriften des Bau- und Planungsrechts,
- . der wachsende Bedarf an Einfamilienhaus-Grundstücken bei zurückgehender Nachfrage nach Geschößwohnungen und
- . der nicht mehr vorhandene Bedarf an Gemeinbedarfsflächen in der bisher vorgesehenen Größe (Schul- und Kirchenzentrum).

1. Ziele der Änderung:

Mit Rücksicht auf die teilweise in Höhenlage geführte Autobahn wird ein Bereich nördlich der Autobahn zwischen Aachener Straße und Tenholter Straße mit einer Tiefe von ca. 300 m (heute noch teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VIII) - als Gewerbegebiet festgesetzt - mit nach Norden abgestufter Nutzungsbeschränkung hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsauswirkungen.

Nachdem eine weitere Besiedlung des Gewerbegebietes Erkelenz-Ost zwischen Eisenbahn und Autobahn durch verschärfte Umweltschutzbestimmungen (eingelagerte, seit über 10 Jahren durch Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiete) und Lage in den Schutzzonen II und III A des Wasserwerkes Erkelenz-Mitte nur noch sehr schwer und nur noch in einem beschränkten Umfang möglich ist, steht dieser Bereich am Südrand von Erkelenz-Mitte als einziger für eine systematische Ansiedlung von Gewerbebetrieben in den nächsten Jahren zur Verfügung.

2. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan Nr. VIII/1 mit der Bezeichnung "Schneller-Südwest" umfaßt den westlichen Teil dieses Gewerbegebietes zwischen der Aachener Straße im Westen und der Straße "Schneller". Sein Geltungsbereich ist etwa 10 ha groß.

3a. bisheriger Planinhalt:

Soweit die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII liegen, sind sie als Reines Wohngebiet festgesetzt mit zweigeschossiger Bauweise in Reihenhausform, erschlossen über Fußwege von einer Ringstraße aus, die im Bogen von der Straße "Schneller" zur Tenholter Straße führen sollte. Sie und die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VIII liegenden Flächen werden z. Zt. noch als Ackerland genutzt.

3b. neuer Planinhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/1 "Schnelle r-Südwest" umfaßt ausschließlich Gewerbeflächen. Nach der im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelten durchschnittlichen Bruttobetriebsfläche pro Arbeitsplatz (300 bis 400 qm/Arbeitsplatz entsprechend der Erkelenzer Branchenstruktur) kann davon ausgegangen werden, daß hier Arbeitsplätze für etwa 300 Personen geschaffen werden können.

Mit Rücksicht auf die im Norden angrenzenden Wohnbereiche muß aus Immissionsschutzgründen mit geringer werdenden Abstand zum Wohngebiet auch der Störgrad der dort anzusiedelnden Betriebe abnehmen. Richtlinie für diese Stufung ist der Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW mit der Abstandsliste als Anhang.

Zwischen den Gewerbeflächen und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet wird eine parkartig gestaltete Grünzone mit wechselnder Breite angelegt, die außer Spielmöglichkeiten für Kinder verschiedener Altersgruppen an ihrem Südrand auch Aufschüttungen etc. aufnehmen wird zum Schutz gegen störende Auswirkungen des Gewerbegebietes. Diese Grünzone liegt z. T. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/1.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, der sich z. Zt. in Aufstellung befindet, entwickelt.

4. Infrastruktur:

Das Plangebiet wird von Ost nach West durch eine Querspange erschlossen, durch die das Gebiet an die Tenholter Straße, vor allem aber an die Aachener Straße und damit über die Anschlußstelle Erkelenz-Süd direkt an die Autobahn angebunden ist. Die Straße "Schneller" stellt eine Verbindung nach Norden in das benachbarte Wohngebiet und zur Stadtmitte dar, die primär jedoch auch über die Aachener Straße und die Tenholter Straße erfolgen wird. Nach Süden über die Autobahn führt der "Schneller" in das künftige Industriegebiet "Commerden".

Sowohl in der Aachener, als auch in der Tenholter Straße liegt eine Omnibuslinie, für die jeweils etwas zur Stadtmitte hin eine Haltestelle besteht bzw. noch eingerichtet wird.

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem zur Aachener Straße und weiter zur Kläranlage Erkelenz-Mitte, die ausreichend aufnahmefähig ist. Für das gesamte Gebiet zwischen Aachener Straße und Tenholter Straße nördlich der Autobahn liegt die Kanalplanung vor, in der die vorgesehene Gewerbeansiedlung berücksichtigt ist.

Das Gebiet kann ohne weiteres an die Trinkwasserversorgung und an das Energieversorgungsnetz angeschlossen werden.

5a. Verwirklichung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Schneller-Südwest" ist ein Umlegungsverfahren vorgesehen.

5b. Soziale Maßnahmen:

Die bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnisse sowie der Umstand, daß nur unbebaute Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind, machen soziale Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

5c. Planungsschäden:

Die Umwandlung des Reinen Wohngebietes in ein Gebiet mit gewerblicher Nutzung wird voraussichtlich nicht zu Schadenersatzansprüchen führen, weil das Gebiet bisher nicht erschlossen war und eine Bebauung als Wohngebiet wegen der unmittelbaren Nachbarschaft sowohl zu dem auf der Westseite der Aachener Straße liegenden Gewerbegebiet als auch zur Autobahn aus Umweltschutzgründen nicht vertretbar sein würde.

Sonstige Entschädigungsfälle sind ebenfalls nicht zu erkennen.

6. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung brachte keine neuen planungsrelevanten Gesichtspunkte.

7. Resistenzen:

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes führt eine Funktrasse der Deutschen Bundespost, die eine unbedeutende Einschränkung der Höhe der künftig dort zu errichtenden baulichen Anlagen bedingt (max. 117 m über NN - Geländehöhe etwa 100 m über NN -), eine weitere, etwa parallel laufende, ist geplant. Für die außerhalb der Richtfunktrassen liegenden Gebiete gilt eine Bauhöhenbeschränkung auf 135 m über NN mit Rücksicht auf die auf der Nordostseite der Aachener Straße geplante Funkübertragungsstelle.

Das Plangebiet liegt außerdem in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Erkelenz-Mitte, worauf bei der Bebauung zu achten ist.

8. Kosten der Verwirklichung:

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 1.800.000,-- 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. | 600.000,-- DM |
| b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen | ca. | 1.000.000,-- DM |
| c) Planung und Ausbau von Immissionschutzanlagen | ca. | 140.000,-- DM |
| d) Grunderwerb | ca. | 60.000,-- DM |

Erkelenz, den 13. Juli 1977

Bürgermeister
gez. Bau

Ratsherr
gez. Franzen

Ratsherr
gez. Roder

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2257) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VIII/1 "Schneller-Südwest" (Stadtbezirk Erkelenz-Mitte) sowie dem Bebauungsplan Nr. VIII "Schneller" mit allen bisherigen Änderungen nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. *19* der Stadt Erkelenz vom 15. 07. 1977 in der Zeit vom 25. Juli 1977 bis 26. August 1977 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den *23.11.1977*

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

Grundstücksverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. VIII/1 „SCHNELLER - SÜDWEST“, Stadtbezirk Erkelenz - Mitte

GEMARKUNG Erkelenz

| | | |
|---------------|----------------|--------------------------------|
| Flur 26 Parz. | 14 teilweise | Aretz, Luise, Saarbrücken |
| | 71 teilweise | Bundesrepublik Deutschland |
| | 188 teilweise | Stumm, Wilhelm |
| | 189 teilweise | Stadt Erkelenz |
| | 190 teilweise | Dautzenberg, Maria, Randerath |
| | 191 86.48 qm | Lowis, Nikolaus |
| | 192 2.31.45 qm | Wirz, Hermann, Rheydt |
| | 193 78.76 qm | von Dahlen, Gustav |
| | 194 2.86.02 qm | Kremers, Hellmuth, Hückelhoven |
| | 195 teilweise | Neuhof, Walter, Ratheim |
| | 212 19 qm | Bundesrepublik Deutschland |
| | 213 teilweise | Bundesrepublik Deutschland |
| | 281 teilweise | Lindenbach, Hermann |
| | 282 teilweise | Hess, Josef, Bensberg |
| | 283 teilweise | Carstensen, Irmgard, Köln |
| | 340 teilweise | Stadt Erkelenz |