



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße / südl. A 46", Erkelenz-Mitte

AZ.: 612602

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:

Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Bebauungsplan Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße / südl. A 46"

Erkelenz-Mitte

AZ.: 612602

Begründung

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhalt

1.	ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.	LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES.....	4
3.	BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH.....	5
	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND VERORDNUNGEN.....	5
	DERZEITIGE NUTZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
4.	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG	7
5.	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	7
6.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	8
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	10
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	10
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	11
	FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	11
	GRÜNFLÄCHEN.....	11
	MAÖNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
	FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	12
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	12
	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
7.	VERKEHRERSCHLIEÖUNG	12
8.	VER- UND ENTSORGUNG.....	13
9.	UMWELTBELANGE	13
10.	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	14
11.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	14
	ANBAUVERBOTSZONE	14
	SCHUTZGEBIETE.....	14
	BODENDENKMÄLER.....	14
	BAUGRUND UND BODEN.....	15
	BAUFELDFREIMACHUNG, ARTENSCHUTZ	15
	ENTWÄSSERUNG	15
	ALTLASTEN	15
	KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST	15
	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	15
12.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAÖNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	16
13.	STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	16
14.	BESTANDTEILE UND ANLAGEN	16

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz ist südlich der Bundesautobahn A 46 angrenzend an Erkelenz-Mitte der Gewerbe- und Industriepark Commerden (GIPCO) dargestellt. In den letzten Jahren wurden im Zuge mehrerer Bebauungsplanverfahren der überwiegende Teil dieser Darstellungen gewerblich entwickelt. Weite Teile dieser Entwicklungsflächen wurden zwischenzeitlich in Anspruch genommen, so dass – insbesondere für flächenintensive Nutzungen – zzt. kein nachfragegerechtes Angebot an planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen am Standort zur Verfügung steht. Aus diesem Grund sollen weitere, im Flächennutzungsplan bereits dargestellte gewerbliche Bauflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 02.3/3 'Tenholter Straße / südl. A 46' aktiviert und einer künftigen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet zwischen Tenholter Straße und der Bahnlinie Aachen – Mönchengladbach bzw. Düsseldorf ist über die Tenholter Straße erschlossen und befindet sich vollständig in städtischem Besitz, so dass für diese Flächen ein Gewerbe- und Industriestandort zur Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe entwickelt werden kann. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets Fläche für die Landwirtschaft fest. Die ursprünglich vorgesehene Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen an diesem Standort wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIX 1 'GIPCO' bereits aufgehoben. Zur Entwicklung eines Gewerbe- und Industriestandortes ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer entsprechend geänderten Zielsetzung erforderlich.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. G 02.3/3 'Tenholter Straße / südl. A 46' hat eine Größe von etwa 6,2 ha. Das durch den Bebauungsplan zu entwickelnde Industriegebiet hat unter Berücksichtigung der für gewerbliche Nutzungen nicht zur Verfügung stehenden Fläche eine Größe von ca. 3,9 ha.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums der Stadt Erkelenz, von diesem getrennt durch die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Trasse der Bundesautobahn A 46. Auf der östlichen Seite wird das Plangebiet durch die Trasse der Bahnverbindung Aachen – Mönchengladbach, südlich durch einen Wirtschaftsweg und auf der westlichen Seite durch die zwischen Erkelenz Zentrum und der Ortslage Tenholt verlaufende Tenholter Straße begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 6,2 ha und umfasst die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41 und 42 sowie einen Teil des Flurstücks 308 der Flur 033, Gemarkung Erkelenz.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche in einem Streifen von etwa 150 m parallel zur Tenholter Straße dar. Der östliche Teil des Plangebiets ist als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit der Signatur von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Südlich an die Gewerbliche Baufläche angrenzend ist der Kreuzherrenpfad inklusive angrenzender Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

In seiner Darstellung fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein. Westlich sind die übrigen Gewerblichen Bauflächen des Gewerbe- und Industrieparks Commerden dargestellt, östlich – jenseits der Bahntrasse – und südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an, welche die verschiedenen im Flächennutzungsplan dargestellten Ortslagen umgrenzen. Auf der nördliche Seite ist parallel zur Autobahn A 46 ein Streifen Gewerbliche Baufläche dargestellt, der sich an das Stadtzentrum anschließt.

Das gesamte Plangebiet ist überlagert mit der nachrichtlichen Übernahme eines Landschaftsschutzgebiets.

Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XIX/1 'Industrie- und Gewerbepark Commerden' aus dem Jahr 1992 ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Das Flurstück des Kreuzherrenpfades ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrerbereich, die nördlich und südlich an den Weg angrenzenden Flurstücke, die sich entlang der Bahntrasse fortsetzen, sind als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich und südlich der Verkehrsfläche wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XIX/1 im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. G 02.3/3 aufgehoben.

Die Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets aus dem Landschaftsplan I/1 „Erkelenzer Börde“ wurde in den Bebauungsplan Nr. XIX/1 übernommen.

Landschaftsplan

Im Geltungsbereich stellt der Landschaftsplan I/1 'Erkelenzer Börde' des Kreises Heinsberg (1984) das Entwicklungsziel 1 'Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.' dar.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Wahnenbusch / Nüsterbachtal' (LSG-4903-0004 / De 2.2-3). In der Regel sind in Landschaftsschutzgebieten bauliche Anlagen unzulässig bzw. genehmigungspflichtig.

Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Freifläche, die sich über den westlichen Teil des Plangebiets erstreckt. Der nördliche Teil dieser Freifläche wird zzt. als Weidefläche für Pferde genutzt. Im Bereich einiger Gehölze befindet sich ein Stall in Holzbauweise. Der südliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft innerhalb einer mit Gehölzen und Bäumen bewachsenen Fläche ein Fuß- und Radweg zwischen Tenholt und Erkelenz Zentrum. Dieser knickt im südlichen Bereich nach Westen ab und trifft nach etwa 100 m am südlichen Rand des Geltungsbereichs auf den Kreuzherrenpfad der den GIPCO mit der Ortslage Bellinghoven verbindet. Die südlich des Kreuzherrenpfades gelegene Weiterführung des besagten Fuß- und Radweges befindet sich bis zu ihrem Knick nach Süden ebenfalls innerhalb des Plangebiets. Der Kreuzherrenpfad bildet von der Wegkreuzung bis zur Tenholter Straße die südliche Grenze des Plangebiets. Die westliche Grenze verläuft entlang der Grenze der Freifläche. Hier befinden sich im Abstand von etwa 50 m Einzelbäume entlang der außerhalb des Plangebiets gelegenen Tenholter Straße.

Das Plangebiet wird im Norden durch den außerhalb des Plangebiets befindlichen Gehölzsaum der Bundesautobahn A 46 begrenzt. Jenseits der Autobahn schließen sich weitere Gewerbeflächen und daran angrenzend das Stadtzentrum Erkelenz an. Östlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse Aachen – Mönchengladbach bzw. Düsseldorf. Jenseits der Bahntrasse liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die den Raum zwischen den verschiedenen Ortslagen im Süden Erkelenz' prägen. Am Kreuzherrenpfad befindet sich direkt hinter der Bahntrasse ein einzelnes Einfamilienhaus im Außenbereich. Der Kreuzherrenpfad verläuft gradlinig nach Osten bis zur Ortslage Bellinghoven und ist im Bereich des Plangebiets für die Nutzung durch Kraftwagen und -räder mit der Ausnahme von land- und forstwirtschaftlichem Verkehr verboten. Südlich des Kreuzherrenpfades schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und darüber hinaus weitere gewerblich genutzte Bereiche an. Östlich dieser Flächen setzt sich, parallel zur Bahntrasse der Fuß- und Radweg zwischen Erkelenz und Tenholt fort. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Tenholter Straße. Jenseits dieser liegt der Gewerbe- und Industriepark Commerden (GIPCO). Die direkt an die Tenholter Straße angrenzenden Flächen sind bereits durch verschiedene Betriebe genutzt. Der Standort wird durch ein Grünsystem aus Wegen und Flächen für die Niederschlagswasserversickerung gegliedert.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. G 02.3/3 'Tenholter Straße / südl. A 46' soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industriegebiets unmittelbar angrenzend an den bestehenden Gewerbe- und Industriepark Commerden (GIPCO) schaffen. Er berücksichtigt somit die Belange der Wirtschaft und der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und gesunden Arbeitsverhältnissen. Aufgrund der Lage angrenzend an bestehende vergleichbare Nutzungen sowie an bestehende Verkehrsinfrastruktur (Autobahn, Bahntrasse) erfolgt eine maßvolle Eingliederung der geplanten Bebauung und somit eine Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Belange des Umweltschutzes werden sowohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als auch durch die Standortwahl berücksichtigt. Die bauliche Entwicklung erfolgt im räumlichen Bezug zu einem bestehenden Gewerbe- und Industriestandort, zusätzliche Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der zu erwartenden Nutzungen und Betriebsabläufe auf das für Gewerbegebiete übliche Maß festgesetzt. Im Flächennutzungsplan sind bereits angrenzend Maßnahmenflächen zur Minderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt. Diese Maßnahmen werden durch die Bauleitplanung konkretisiert. Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt entsprechend – soweit möglich – innerhalb des Plangebiets. Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen werden durch die Einhaltung von Abständen zu Siedlungsbereichen sowie die Einschränkung der Nutzungen gem. Abstandserlass NRW beachtet. Der sachgerechte Umgang mit dem Niederschlagswasser wird mit der Planung einer Anlage für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gesichert. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Möglichkeit entsprechender Infrastruktureinrichtungen und Anlagen im Plangebiet berücksichtigt.

5. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan Nr. G 02.3/3 liegt im Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industrieparks Commerden (GIPCO). Die ursprüngliche Planung aus den 90er Jahren sah für die Flächen westlich der Tenholter Straße eine Nutzung als Industriegebiet vor. Die Flächen östlich der Tenholter Straße sollten dem Ausgleich der durch die Umsetzung des Industriegebiets bedingten Eingriffe dienen. Im Jahr 1995 wurde die Festsetzung der Ausgleichsflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) östlich der Tenholter Straße wieder aufgehoben, da sie als Ausgleichsflächen für die Eingriffe durch den GIPCO nicht benötigt wurden. Die Flächen stehen somit für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der vorhandenen Gewerbeflächenachfrage – insbesondere nach größeren zusammenhängenden Flächen – besteht aktuell der Bedarf an der planungsrechtlichen Vorbereitung weiterer gewerblicher bzw. industrieller Standorte. Nachdem bereits im Jahr 2008 die Flächen südlich des Kreuzherrenpfads in einem Bebauungsplanverfahren als Industriegebiet festgesetzt wurden, werden nun die angrenzenden Flächen nördlich des Kreuzherrenpfads planungsrechtlich für eine industrielle Nutzung gesichert. Die in den bisherigen Planverfahren dokumentierten Vorteile des Standortes gelten hier unverändert und lauten wie folgt:

- Die verkehrsgünstige Anbindung des Plangebiets über die Tenholter Straße an das übergeordnete Straßennetz.
- Die flexible Ausnutzung vorhandener Flächen aufgrund großzügiger Flächenzuschnitte.
- Hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Lage am Rand eines bestehenden Gewerbe- und Industrieparks.
- Geringe Einschränkungen durch den Immissionsschutz aufgrund der Entfernung zu vorhandenen (Wohn-) Siedlungsbereichen.

Der westliche Teil des Plangebiets mit einer Breite von etwa 150 m parallel zur Tenholter Straße ist als Fläche für industrielle Nutzungen vorgesehen. Zur Einbindung in die Landschaft soll das Industriegebiet zur Tenholter Straße und zum Kreuzherrenpfad randlich eingegrünt werden. Im Bereich der östlich anschließenden Flächen ist die Errichtung einer – möglichst naturnah ausgeführten – Anlage für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Darüber hinaus dient die Fläche der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe innerhalb des Plangebietes. Der an der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Rad- und Wanderweg wird inklusive der direkt angrenzenden Bereiche als Grünfläche festgesetzt. Der südlich verlaufende Kreuzherrenpfad wird als Verkehrsfläche gesichert. Der Darstellung einer Grünfläche im Bereich des Kreuzherrenpfads im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz wird durch die randliche Eingrünung des Industriegebiets sowie der Festsetzung der angrenzenden Grünflächen Rechnung getragen.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die baulich zu nutzende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Größe und Zuschnitt sowie der Abstand zu Siedlungsbereichen von mindestens 300 m ermöglichen die Unterbringung von Gewerbebetrieben, inkl. solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen, die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe.

Die Ansiedlung von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der verkehrlichen Situation nicht gewünscht. Die Tenholter Straße nimmt im Straßennetz der Stadt Erkelenz nur eine untergeordnete Funktion wahr. Eine Erhöhung der Verkehrszahlen auf der Tenholter Straße oder die Verlagerung von Verkehren durch die Ansiedlung einer publikumsintensiven Einrichtung in Form einer Tankstelle soll vermieden werden. Zusätzlich ist aufgrund der am nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen Autobahnbrücke die Einsehbarkeit der Tenholter Straße in diesem Bereich eingeschränkt. Bei Einrichtung von Zufahrten mit der einer Tankstelle entsprechenden Nutzungsfrequenz ist mit Einschränkungen in der Abwicklung der Verkehre auf der Tenholter Straße zu rechnen.

Aufgrund der Einwirkungen von Gewerbe- bzw. Industrielärm und Verkehrslärm auf das Plangebiet können gesunde Wohnverhältnisse – selbst für Wohnungen im betrieblichen Zusammenhang – nicht gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund sind die in Indust-

riegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Mit dem Gewerbe- und Industriepark Commerden (GIPCO) ist ein Standort entwickelt worden, der sich ausdrücklich vom (Wohn-) Siedlungszusammenhang der Stadt Erkelenz absetzt, um flächenintensive und aus der Sicht des Immissionsschutzes problematische Nutzungen unterzubringen. Für öffentliche Nutzungen mit Publikumsverkehr in Form von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Stadtgebiet anderweitige Standorte vorgehalten.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Das festgesetzte Industriegebiet soll grundsätzlich nur durch solche Nutzungen in Anspruch genommen werden, für die Industriegebiete primär bestimmt sind. Das Plangebiet soll somit primär für das produzierende Gewerbe und andere industriegebietstypische Nutzungen vorgehalten werden. Nutzungsarten die typischerweise zu einer Verdrängung des produzierenden Gewerbes und anderer industriegebietstypischer Nutzungen führen können, werden daher ausgeschlossen. Hierzu dient der generelle Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe als bestimmter Anlagentyp der Gewerbebetriebe aller Art (§ 9 Abs. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Zusätzlich werden durch den Ausschluss des Einzelhandels die städtebaulichen Ziele- des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erkelenz in die Bauleitplanung integriert und umgesetzt.

Für die im Industriegebiet zulässigen Betriebe ist der sog. Annexhandel ausnahmsweise zulässig, sofern die angebotenen Sortimente aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen stehen. Darüber hinaus muss die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in den Ausmessungen untergeordnet sein. Durch diese Abweichungen sollen ungewollte Härten gegenüber Betrieben, deren primäre Nutzung nicht auf den Handel ausgerichtet ist, vermieden werden. Die Festsetzung soll Betrieben (z.B. Handwerksbetrieben) ermöglichen, eigens hergestellte Produkte vor Ort zu präsentieren und zu verkaufen. Eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder die Erzeugung erheblicher Kundenverkehre ist nach planerischem Ermessen auszuschließen.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und damit der Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Anlagen der in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Abstandsklassen sind in anderen Teilen des Gewerbe- und Industrieparks Commerden (GIPCO) zulässig. Die einschränkende Festsetzung resultiert aus der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnbauflächen des nördlich gelegenen Stadtzentrums sowie der Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der östlich gelegenen Wohnbebauung im Außenbereich. Durch den Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I bis IV ist gewährleistet, dass Anlagen, für die ein Schutzabstand von mehr als 300 m als notwendig erachtet wird, im Plangebiet nicht zulässig sind. Bei Einhaltung dieses Schutzabstands, der das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen berücksichtigt, ist

in der Regel ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen i.S. der Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch den Betrieb einer Anlage sichergestellt, wenn die in der Abstandsliste aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Dies berücksichtigt sowohl den Lärmschutz als auch die Luftreinhaltung. Der festgesetzte Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I bis IV wird ergänzt durch eine Ausnahmeregelung für Anlagearten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste. Eine weitere Differenzierung bzw. Gliederung des Ausschlusses von Anlagen ist aufgrund von Größe und Zuschnitt des Plangebiets nicht notwendig.

Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Industriegebiets 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Eine weitere Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Das bedeutet, dass für zu errichtende Betriebe 80 % der innerhalb des Industriegebiets liegenden Fläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter über NHN festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes gemessen an NHN (z.B. Oberkante Attika, Dachfirst). Das Gelände im Plangebiet liegt im Bereich von 96 bis 97 m über NHN. Die Festsetzungen erlauben für Gewerbebetriebe eine Gebäudehöhe von höchstens 18 m über der heutigen Geländeoberfläche. Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung darf bei solchen technischen Einrichtungen und Anlagen 1,50 m betragen, bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern bis zu 2,50 m. Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aus Gründen einer größtmöglichen Flexibilität im Industriegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO verzichtet und die mit Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als zusammenhängende Fläche festgesetzt.

Die Lage der Baugrenze orientiert sich im Norden an der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 46 (40 m gemessen vom Fahrbahnrand) gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)¹. Im Osten hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m zur Abgrenzung des Industriegebiets ein, um ein enges Heranrücken der Bebauung an die angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu vermeiden. Im südlichen Teil des Plangebiets verläuft die Baugrenze in 5 m Abstand parallel zum Kreuzherrenpfad. Dieser Abstand ist Bestandteil eines Grünzugs ent-

¹ Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

lang des Kreuzherrenpfads, der sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ableitet. Die westliche Baugrenze verläuft entlang der Tenholter Straße begleitend in einem Abstand von 3 m, um einen angemessenen Abstand zur Straße zu sichern.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der bestehende Kreuzherrenpfad wird entsprechend seiner Nutzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Der westliche Teil liegt in seiner Höhenentwicklung auf dem Niveau des Plangebiets. Nach etwa 120 m steigt die Verkehrsfläche an, da an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs der Kreuzherrenpfad auf einem Brückenbauwerk die östlich angrenzende Bahntrasse sowie den in der Grünfläche verlaufenden Radweg quert.

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Östlich des Industriegebietes ist eine Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Hier soll – neben den im Plangebiet anfallenden – auch Niederschlagswasser der umgebenden Flächen versickert werden. Die Versickerungsanlage soll möglichst naturnah gestaltet werden, da vorgesehen ist, die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden.

Nördlich des Kreuzherrenpfades ist ein 5 m breiter Streifen als Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt, da hier die Zuleitungen zur Versickerungsanlage aus der Umgebung verlaufen sollen.

Grünflächen

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Fahrradweg zwischen dem Stadtzentrum Erkelenz und der Ortslage Tenholt. Der Fahrradweg und der begleitende Gehölzstreifen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Anbindung an den Kreuzherrenpfad erfolgt aufgrund dessen Höhenniveaus etwa 100 m westlich. Der lokalen Bedeutung der Radwegeverbindung und der daraus resultierenden Bedeutung für die Freizeitnutzung wird die Zweckbestimmung Parkanlage gerecht.

Die Böschung des im östlichen Plangebiet ansteigenden Kreuzherrenpfades wird aufgrund ihrer Gehölzstruktur in die Grünfläche eingegliedert.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im östlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Industriegebiet und der öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese beinhaltet eine nördlich gelegene Freifläche sowie die Fläche zur Versickerung von Regenwasser. Die Flächen dienen den für die Entwicklung des Plangebiets notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Für den nördlichen Teil ist die Anlage einer artenreichen Mähwiese mit Einzelbäumen vorgesehen. Die Baumpflanzungen sollen sich, in Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau, auf die Flächen außerhalb der Anbauverbotszone beschränken. Im südlichen Teil der Fläche ist die Errichtung einer Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Diese soll möglichst naturnah ausgeführt werden, um dem Charakter der das Industriegebiet

umgebenden Grünmaßnahmen zu entsprechen. An der Grenze zur östlich gelegenen öffentlichen Grünfläche wird die Entwicklung eines strukturreichen Gehölzsaumes bzw. im Bereich der Versickerungsanlage die Bepflanzung des an die Anlage angrenzenden Bereichs festgesetzt.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bereich des Kreuzherrenpfades sowie entlang der Bahnanlage gelegenen mit Gehölzen bewachsenen Flächen werden zum Erhalt festgesetzt, um die hohe Biotopwertigkeit dieser Bereiche dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Industriegebiet ist entlang der Tenholter Straße und des Kreuzherrenpfades einzugrünen. Im gesamten GIPCO ist die Eingrünung der gewerblichen und industriellen Nutzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Durch die Festsetzung wird dem bereits etablierten Erscheinungsbild der umgebenden Bauflächen Rechnung getragen. Die Eingrünung kann je Baugrundstück für zwei Zufahrten unterbrochen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Aufstellung von Werbeanlagen im Plangebiet wird durch eine entsprechende Festsetzung reglementiert. Durch die Beschränkung der Aufstellung auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhenbeschränkung wird in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen ein Wildwuchs von Werbeanlagen entlang der Tenholter Straße eingeschränkt.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Tenholter Straße zwischen dem Stadtzentrum Erkelenz (etwa 1,5 km) und der Ortslage Tenholt (etwa 1 km). Die Tenholter Straße bietet über die angrenzende Gewerbestraße bzw. die Sittarder Straße die Anbindung an die Anschlussstelle Erkelenz-Süd sowie die Bundesautobahn A 46 und somit an das überörtliche, regionale- und überregionale Verkehrsnetz.

Die bestehenden Straßen und Knotenpunkte in der Umgebung des Plangebiets sind für die Aufnahme von Verkehrsmengen eines Industrie- und Gewerbeparks ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Verkehre des Plangebiets aufzunehmen. Der überwiegende Teil der umliegenden Knotenpunkte sind Kreisverkehre, die eine hohe Leistungsfähigkeit aufweisen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht zu erwarten, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in der Umgebung haben werden. Da es sich bei dem aktuellen Planverfahren um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit die anzusiedelnden Betriebsarten derzeit nicht bekannt sind, sind im Falle von verkehrsintensiven Nutzungen verkehrliche Untersuchungen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens durchzuführen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt südlich des Plangebiets über eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhofspunkt Erkelenz befindet sich am südöstlichen Rand der Innenstadt.

Durch die bestehenden Wege entlang der Tenholter Straße und die im östlichen Plangebiet verlaufende Radwegeverbindung ist die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

8. Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an die öffentliche Infrastruktur erfolgt über das bestehende Netz in der Tenholter Straße. Anfallendes Niederschlagswasser ist gem. § 51a Landeswassergesetz NRW möglichst ortsnahe zu versickern. Zu diesem Zweck ist innerhalb der Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser die Einrichtung einer entsprechenden Anlage vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Versickerungsanlage wird inklusive der umgebenden Böschung eine Größe von etwa 80 x 50 m haben. Eine möglichst naturnahe Ausgestaltung ist vorgesehen.

Versorgungsleitungen im Geltungsbereich liegen überwiegend innerhalb der öffentlich gewidmeten Flächen. Die Lage einer Anschlussleitung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Industriegebiets wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags abgehandelt, der auch die Bilanzierung des unvermeidbaren Eingriffs sowie der erforderlichen Kompensation beinhaltet. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für den Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als Teil 2 der Begründung Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird neben dem Erhalt bestehender Grünstrukturen die Anpflanzung eines Gehölzstreifens entlang bestehender Verkehrsflächen sowie die Anlage einer artenreichen Mähwiese mit Einzelbäumen festgesetzt. Die Ausgestaltung der geplanten Niederschlagswasserversickerungsanlage soll möglichst naturnah erfolgen. Nähere Angaben können den Erläuterungen zu den Planfestsetzungen (siehe Kapitel 6) entnommen werden. Diese Festsetzungen werden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Das in der Bilanzierung ermittelte Defizit wird über das bestehende Ökokonto der Stadt Erkelenz ausgeglichen. Die detaillierte Bewertung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist dem Landschaftspla-

nerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. G02.2/3 'Tenholter Straße / südl. A 46', Erkelenz-Mitte zu entnehmen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler in der Denkmalliste der Stadt Erkelenz eingetragen.

Im Januar und Februar 2016 erfolgt eine archäologische Prospektion des Plangebiets. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. Dabei wurden ca. 155 Befunde dokumentiert. Teile davon sind im Sinne der §§ 1 Abs. 3 und 11 DSchG NRW als Bodendenkmäler zu werten. Der Gewerbeflächenstandort südlich der A46, zwischen Tenholter Straße und Bahnlinie ist bereits erschlossen und der Grunderwerb abgeschlossen, so dass auch für diese Flächen wie bereits in den südlich angrenzenden ein Gewerbe- und Industriestandort entwickelt werden kann. Die Inanspruchnahme von bisher unbeplanten weiter im Freiraum gelegenen Flächen mit einem erhöhten Flächenverbrauch durch Erschließungsmaßnahmen wird hierdurch vermieden. Die Ausdehnung des Bodendenkmals lässt erwarten, dass eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Nutzung bei Erhaltung des Bodendenkmals nicht möglich ist. Dem Belang der Gewerbeflächenentwicklung- und Versorgung wird daher ein Vorrang vor Erhalt und Sicherung des Bodendenkmals eingeräumt, eine Ausgrabung und Dokumentation des Bodendenkmals ist demzufolge nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW durchzuführen. Eine Ausgrabung der als potenzielle Bodendenkmäler eingeschätzten Funde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wird vor Umsetzung der Planung erfolgen.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) sowie Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt derzeit vollständig im Landschaftsschutzgebiet 'Wahnenbusch/ Nüsterbachtal' (LSG-4903-0004 / De 2.2-3) des Landschaftsplans I/1 Erkelenzer Börde. Für den für bauliche Nutzungen vorgesehenen Teil des Plangebiets ist mit Rechtskraft des Bebauungsplans eine Rücknahme des Landschaftsschutzgebiets vorgesehen. Die Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Grünflächen verbleiben weiterhin im Landschaftsschutzgebiet und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch eine archäologische Prospektion untersucht (siehe 10 Denkmalschutz und Denkmalpflege).

Sollten bei Umsetzung der Planung weitere archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gefunden werden, sind die

zuständigen Behörden (Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Erkelenz bzw. LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -) zu informieren.

Baugrund und Boden

Im Bebauungsplan wird auf die Auswirkungen auf das Grundwasser durch den Braunkohlentagebau Garzweiler II hingewiesen. Darüber hinaus sind Hinweise zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden und Vorgaben zum Umgang mit Mutterboden entsprechend den Forderungen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgenommen.

Baufeldfreimachung, Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) wird auf die zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung hingewiesen. Darüber hinaus werden zum Schutz nachtaktiver Tiere sowie zur Vermeidung von Kollisionen durch Vögel Hinweise zur Beleuchtung im Bereich der Baustelle bzw. der geplanten Betriebe und deren Ausgestaltung, insbesondere für den östlichen Teil gegeben.

Entwässerung

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Notwendigkeit der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswässern in eine Versickerungsanlage.

Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit ehemals vermehrten Kampfhandlungen und einem konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) hat die konkreten Verdachtsflächen und die überbaubaren Flächen überprüft und punktuell geräumt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit zusätzlichen erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird empfohlen mit dem KBD frühzeitigen Kontakt aufzunehmen (Tel. 0211/4750 oder Email: kbd@brd.nrw.de) um eine Sicherheitsdetektion zu veranlassen.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/4759075 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Technische Infrastruktur

Es wird auf die Notwendigkeit der Einholung einer Leitungsauskunft bei den zuständigen Versorgungsträgern hingewiesen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf eine unterirdi-

sche Anschlussleitung im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des Industriegebietes aufgenommen.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Erkelenz. Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

13. Städtebauliche Kenndaten

	Festsetzungen des BP Nr. G 02.3/3
Industriegebiet	39.410 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.400 m ²
Grünflächen	5.590 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darin enthalten:	15.230 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung	6.920 m ²
Flächen ohne weitere Festsetzungen	8.310 m ²
Summe	61.630 m ²

14. Bestandteile und Anlagen

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. G02.2/3 'Tenholter Straße / südl. A 46', Erkelenz-Mitte
- Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283)

Erkelenz im September 2016