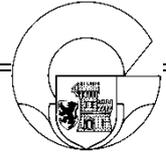


Kurzerläuterung

---



**Nr. Gu 38 „Industriepark Elsbachtal“**  
Ortsteil Gustorf

**Stadt Grevenbroich**

**Bebauungsplan Nr. Gu 38**  
**„Industriepark Elsbachtal“**

**Kurzerläuterungen zum Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

Stand: März 2020

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP).....	3
4.2	Regionalplan.....	3
4.3	Flächennutzungsplan.....	4
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>4</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Gu 38 „Industriepark Elsbachtal“ ist die Planung eines interkommunalen Industriegebietes durch die Städte Jüchen und Grevenbroich sowie die RWE Power AG und die Duisburger Hafen AG entlang der B 59, welches Flächen auf Jüchener und Grevenbroicher Stadtgebiet umfasst. Als Teil einer wirtschafts-starken Region liegt die Stadt Grevenbroich zentral zwischen den Ballungszentren Köln, Düsseldorf, Aachen und Mönchengladbach in einer verkehrsgünstigen Lage. Zusammen mit der Fläche auf Jüchener Stadtgebiet wurde die Fläche für den Industriepark in einer Studie der IHK Mittlerer Niederrhein untersucht und durch ihre herausragende Verkehrslage als eine von fünf Premiumflächen herausgearbeitet. Das Rheinische Revier befindet sich in einem Strukturwandel. Um diesen zu unterstützen ist es erforderlich, innerhalb der Region optimal angebundene Gewerbe- und Industriestandorte anzubieten. Mit dem „Industriepark Elsbachtal“ soll auf die steigende Nachfrage nach großen Flächen für Großvorhaben reagiert werden. Mit Beschluss vom 12.12.2019 hat der Rat der Stadt Grevenbroich bereits die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und somit die vorbereitende Bauleitplanung zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche eingeleitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gu 38 „Industriepark Elsbachtal“ werden nunmehr die notwendigen Verfahrensschritte der verbindlichen Bauleitplanung eingeleitet, um das Baurecht für die geplanten gewerblichen Ansiedlungen sowie der notwendigen Infrastruktur zu schaffen. Das Bauleitplanverfahren wird dabei durch die Erarbeitung eines städteübergreifenden, funktional zusammenhängenden Strukturkonzeptes vorbereitet. Durch die Planung werden die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt. Parallel zu diesem Aufstellungsverfahren erfolgt auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 077 "Industriepark Elsbachtal" für den auf Jüchener Stadtgebiet gelegenen Teil des Industrieparks. Damit wird die planungsrechtliche Umsetzung des Gesamtvorhabens gesichert.

## **2 Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes**

Das circa 19 ha große Plangebiet ist Teil eines insgesamt 49 ha großen geplanten Industrieparks und liegt westlich des Stadtkernes von Grevenbroich im Ortsteil Gustorf.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Rekultivierungsfläche des ehemaligen Tagebaus Garzweiler I. Diese Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebiets sind mit Ausnahme einer im Südosten vorhandenen Baumreihe keine nennenswerten Gehölzstrukturen vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist im Norden, Süden und Westen im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen mit gliedernden Wirtschaftswegen gekennzeichnet. Entlang der B 59, an der östlichen Gebietsabgrenzung, befinden sich straßenbegleitende Gehölzstrukturen auf dem Böschungsdamm der Bundesstraße. Südlich des Plangebietes befindet sich das Elsbachtal, dieses stellt für die Wohnbevölkerung einen wichtigen Naherholungsbereich dar. Nordwestlich, außerhalb des Plangebiets befinden sich Windenergieanlagen, deren kleinste Entfernung circa 170 m zum Plangebiet beträgt.

Im weiteren Umfeld befindet sich in rund 1,2 km Entfernung im Westen der das Landschaftsbild prägende Tagebau Garzweiler. Ca. 900 m nordöstlich des Plangebiets liegen der Ein-

schnitt der Autobahn A46 sowie die zum Teil großvolumigen Gewerbebauten des Jüchener Industriegebiets beiderseits der Neusser Straße.

Die nächstgelegenen Siedlungsflächen auf Grevenbroicher Stadtgebiet liegen in rund 600 m Entfernung (Fürth /Fürther Berg und Elsen).

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elfen in Flur 4 die Flurstücke 30, 31, 32, 81, 120, 136 (teilweise) und in Flur 10 die Flurstücke 65, 25, 53, 54, 37, 72 (teilweise) 33, 49, 48, 43, 42, 47, 46, 45, 19, 50, 51, 52, Das Kataster wird sich durch die Flurbereinigung verändern.

Im Osten wird es durch die außerhalb des Plangebiets gelegene B 59 begrenzt. Dabei umfasst das Plangebiet einen an dieser Stelle vorhandenen Wirtschaftsweg. Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die nördliche Grenze stellt die Gemeindegrenze zu der Stadt Jüchen dar.

## **4 Planerische Rahmenbedingungen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP)**

Die Stadt Grevenbroich ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich in einem nachrichtlich als „Freiraum“ und „Braunkohlenabbau“ dargestellten Bereich.

### **4.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Blatt 27 stellt die Flächen des Plangebiets als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-Z) dar. Diese Fläche ist für zweckgebundene Nutzungen vorgesehen. Zum einen ist das Plangebiet als GIB mit der Zweckbindung Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie dargestellt, an diesem Standort sollen flächenintensive Vorhaben und erheblich belästigende Gewerbebetriebe realisiert werden. Zulieferer- und Nebenbetriebe dürfen nur zugelassen werden, wenn sie in einem engen funktionalen Zusammenhang zu einem bereits ansässigen flächenintensiven Betrieb oder erheblich belästigenden Gewerbebetrieb stehen. Außerdem wird das Plangebiet als überregional bedeutsamer Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung definiert, aufgrund seiner besonderen Standortbedingungen ist er von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Teilräume.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Fläche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze gekennzeichnet.

Die östlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufende B 59 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt und über die Anschlussstelle Jüchen an die A 46 angebunden.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist zurzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich gänzlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die gesamte Fläche steht unter Bergaufsicht und unterliegt zum Großteil zukünftig geplanten wasserrechtlichen Festsetzungen. Entlang der ehemaligen A 540 wird Verkehrsgrün dargestellt. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Im Parallelverfahren findet die 32. Flächennutzungsplanänderung statt, diese sieht entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Ziele die Umwandlung einer derzeit noch dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche vor. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

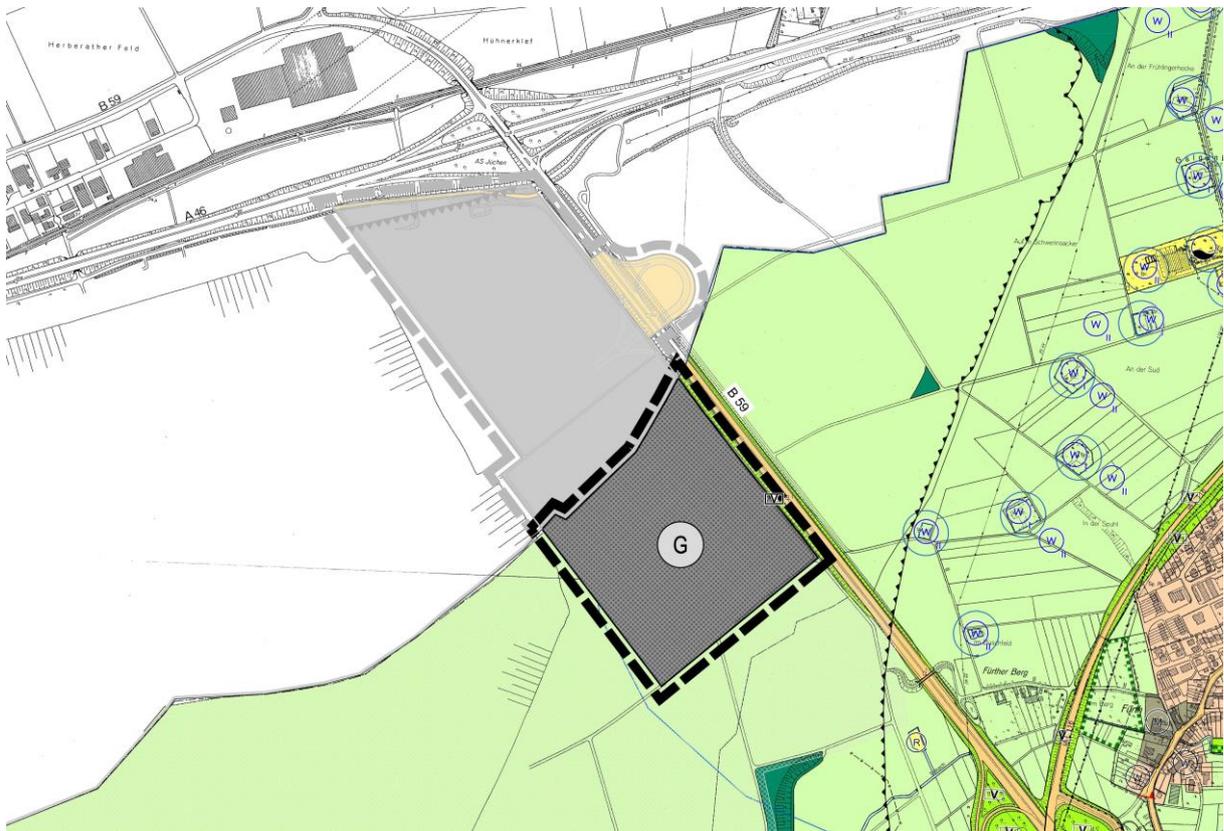


Abbildung 1 32. FNP –Änderung

Quelle: Stadt Grevenbroich

## 5 Städtebauliches Konzept

Für den interkommunalen „Industriepark Elsachtal“ wurde ein städteübergreifendes Strukturkonzept erarbeitet. Dieses erstreckt sich über eine die Stadtgrenzen übergreifende Gesamtfläche von 49 ha und bildet den übergeordneten Rahmen für die in Jüchen und Grevenbroich jeweils notwendigen planungsrechtlichen Verfahrensschritte. Das Strukturkonzept sieht ein attraktives Industriegebiet für flächenintensive und emittierende Betriebe vor. Die Erschließung des „Industrieparks Elsachtal“ erfolgt über eine neue Anschlussstelle an die B59 auf Jüchener Stadtgebiet. Die interne Erschließung erfolgt ausgehend von der neuen Anschlussstelle über eine Randerschließung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbe-

reiches. Im Süden endet die interne Erschließungsstraße in einem Wendehammer. Im Norden entsteht eine prioritär fußläufige Anbindung an die bestehende Grubenrandstraße. Über diesen Anschluss soll vor allem die Erreichbarkeit des Gebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer gewährleistet werden. Außerdem kann diese Zufahrt als Notausfahrt genutzt werden.

Durch die Randerschließung soll eine Zerschneidung des Plangebietes vermieden werden und zusätzlich ermöglicht werden, dass innerhalb des Gebietes nachfragegerechte und flexible Grundstückszuschnitte entstehen können. Den Zielen der Regionalplanung folgend können so großflächige Gewerbeeinheiten entstehen, die modular umsetzbar sind. Die Mindestgröße eines Grundstückes beträgt 5 Hektar. Die derzeit im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen - insbesondere entlang der nördlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze werden erhalten. Die vorhandenen Grünstrukturen dienen der randlichen Eingrünung des neuen Industrieparks.