



# STADT ERKELENZ

## Bebauungsplan Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden"

AZ.: 61 26 02.19/3

### **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. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden"**

AZ.: 61 26 02.19/3

## **Begründung**

### **Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>LAGE UND GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH</b> .....	<b>4</b>
2.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	4
2.2	BESTEHENDES PLANRECHT UND VERORDNUNGEN .....	4
2.3	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE .....	4
2.4	DERZEITIGE NUTZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....	5
<b>3</b>	<b>ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
4.1	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION .....	6
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
4.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
4.4	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN .....	9
4.5	GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN.....	9
<b>5</b>	<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
8.1	VERSORGUNG UND ENTSORGUNG (ABWASSER/MÜLL) .....	11
8.2	NIEDERSCHLAGSWASSER .....	11
<b>9</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>12</b>
9.1	IMMISSIONSSCHUTZ .....	12
9.1.1	<i>Erschütterungen</i> .....	12
9.1.2	<i>Geruch</i> .....	12
9.1.3	<i>Lärm</i> .....	12
<b>10</b>	<b>SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>14</b>
10.1	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT .....	14
<b>11</b>	<b>ANALYSE DES ZUSTANDES &amp; ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN DER LANDSCHAFTSPOTENTIALE</b> .....	<b>15</b>
11.1	BODENPOTENTIAL .....	15
11.2	WASSERPOTENTIAL / GRUNDWASSER .....	15
<b>12</b>	<b>DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE/BODENDENKMALPFLEGE</b> .....	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN</b> .....	<b>19</b>
<b>15</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN</b> .....	<b>21</b>
<b>17</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b> .....	<b>21</b>
<b>18</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>21</b>
<b>19</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>21</b>

## 1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich Erkelenz- Mitte, wird nördlich begrenzt durch die Autobahn BAB 46, südlich durch die Luxemburger Straße, westlich durch die Bundesstraße B 57 „Heerstraße“ und östlich durch den Wirtschaftsweg Erkelenz – Commerden bzw. dem bereits bestehenden Gewerbe- und Industriepark GIPCO.

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück: Gemarkung Erkelenz, Flur 36, Flurstück 114.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,2 ha.

## 2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 17.01.1995 wird die Stadt Erkelenz als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft.

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, wird das Plangebiet als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt.

### Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des mit Bekanntmachung vom 09.04.1985 rechtskräftigen Landschaftsplanes I/1 Erkelenzer Börde mit dem Entwicklungsziel "Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen". Die Fläche des Plangebietes ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde zum vorliegenden Bauleitplan werden die Darstellungen und Zielsetzungen des Landschaftsplanes wirkungslos.

Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich für das Aussagen zu Natur- oder Landschaftsschutz, einem FFH Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) oder EU- Vogelschutzgebiet (NATURA 2000) vorliegen.

### 2.2 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 01.09.2001) ist das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 BauGB als "Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ein konkretisierender Bauleitplan besteht für das Plangebiet nicht. Der Bereich sollte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XIX/2 "Gewerbe und Industriepark Commerden" (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 03. 07. 2004) zunächst mit überplant werden, diese Planung wurde nach dem Beteiligungsverfahren n. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nicht weiterverfolgt, da die Flächen zum damaligen Zeitpunkt für eine gewerbliche Entwicklung nicht verfügbar waren.

Für das Plangebiet bestehen in Teilbereichen über die Regelungen des Fernstraßengesetzes Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur Bundesautobahn A46 und zur Bundesstraße B57 (siehe Punkt 4.3 und 15) sowie Schutzzonen einer 100 kV- Hochspannungsfreileitung

### 2.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Rat der Stadt hat im Februar 2011 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept i. S. des §

1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gemäß den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe über der Großflächigkeitsgrenze in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zuzulassen.

#### **2.4 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen**

Der gesamte Planbereich wurde zum Zeitpunkt der Fassung des Aufstellungsbeschlusses landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist vierseitig von Verkehrsflächen eingefasst. Auf der Fläche befindet sich im nordöstlichen Bereich ein Stromleitungsmast der 115 kV Hochspannungsfreileitung.

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XIX/2 „Gewerbe- und Industriepark Commerden“, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet bis zum Beteiligungsverfahren n. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB integriert war, wurden Untersuchungen bezüglich des Immissionsschutzes und der Biotopkartierung sowie des Bodendenkmalschutzes vorgenommen.

Die Rahmenbedingungen und Ergebnisse aus diesen Untersuchungen sind in die Entwurfsplanung integriert und berücksichtigt worden.

Das Höhenrelief der Fläche zeigt eine nach Norden hin leicht ansteigende Struktur, wobei die gesamte Höhendifferenz zwischen der Nord- und Südgrenze des Planbereiches bei etwa 2,5 m liegt. Damit liegt die durchschnittliche Steigung bei etwa 0,75 %.

### **3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des ab 1993 zwischen Tenholter Straße und B57 entwickelten derzeit, rd. 66 ha umfassenden Gewerbe- und Industriepark Commerden (GIPCO I + II) und die kurzfristige Bereitstellung von Gewerbegrundstücken beabsichtigt. Gewerbegrundstücke stehen im derzeitigen GIPCO bis auf geringe Restflächen nicht mehr zur Verfügung.

Zum Zwecke der Entwicklung von Gewerbegrundstücken wird im aufzustellenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit dem südlich bestehenden Mischgebiet der Ortslage Commerden wird durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den einzelnen Gewerbegebietsteilflächen gewährleistet.

Die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. XIX/2 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, in dessen anfänglichen Planbereich die Fläche des Bebauungsplanes XIX/3 enthalten war, bereits erstellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Die städtebauliche Planung für den Bebauungsplan sieht mit der Fortführung der Konzeption des GIPCO, die Schaffung verkehrsgünstig gelegener attraktiver Gewerbestandorte vor. Erschlossen über den Kreisverkehr an der B57 und die Luxemburger Straße sowie der Anlage einer mittigen Tiefenschließung des Plangebietes sind nach derzeitigem Stand der Planung rd. 10 bis 15 Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Flächengrößen vorgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Fortführung und Vernetzung der Grün- und

Pflanzstrukturen entlang der Erschließungsanlagen vor, wie sie im bestehenden GIPCO bereits umgesetzt wurden.

Die Eingriffe, die durch die Schaffung des erforderlichen Gewerbelandes entstehen, werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb, bzw. außerhalb des Planbereiches (über das Ökokonto der Stadt Erkelenz) ausgeglichen

## **4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Der Gesamttraum des Gewerbe- und Industrieparks Commerden (kurz GIPCO) ist in die Bebauungspläne XIX/1 und XIX/2 und XIX/3 aufgeteilt. Der Gewerbepark umfasst in seiner Gesamtfläche rund 80 ha, davon der 1. Bauabschnitt eine Fläche von rund 50 ha.

Der Bebauungsplan XIX/1 wurde am 24.12.1992 rechtskräftig. Mit der Umsetzung wurde im April 1993 begonnen. Das Gewerbeareal des ersten Abschnitts ist heute fast vollständig bebaut.

Ziel der Stadt Erkelenz war es damals schon, neben der Schaffung von Gewerbegrundstücken den Stadtkern zu stärken. Daher wurden im historischen Stadtkern beachtliche Umgestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, welche die städtebauliche Qualität weiter verbessert haben.

So durften in der besonders verkehrsgünstigen Lage, wie sie das Plangebiet darstellt, keine Einrichtungen neu entstehen, welche die zentralen Funktionen des Stadtkerns schwächen können.

In erster Linie betrifft dies Auswirkungen, die durch Einzelhandelsbetriebe hervorgerufen werden.

Die Konzeption des Gewerbe- und Industrieparks Commerden sieht daher keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor. Deren Zulässigkeitsbereiche innerhalb des Stadtgebietes wurden durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz, welches vom Rat der Stadt Erkelenz 2008 (in Ergänzung 2011) beschlossen wurde, klar definiert.

Eine Ausnahme bilden jedoch Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben, die in dem Betrieb hergestellte Waren an letzte Verbraucher veräußern. Hierzu werden entsprechende Ausnahmetatbestände im Bebauungsplan festgesetzt.

Der 1. Abschnitt (Bebauungsplan Nr. XIX/1) ist im Wesentlichen durch seinen parkähnlichen Charakter, mit der Regenentwässerung dienenden, attraktiven Grünzügen geprägt. Dieses Erscheinungsbild setzt sich im neuen Bebauungsplan Nr. XIX/2 Gewerbe- und Industriepark Commerden (GIPCO II) in weiten Teilen fort.

Die Grundelemente, die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung sowie Erweiterung eines attraktiven Gewerbe- und Industrieparks mit naturnaher Gestaltung werden sich im neuen Bebauungsplan Nr. XIX/3 Gewerbe- und Industriepark Commerden (GIPCO III) fortsetzen. Die Bausubstanz wird so über die textlichen Festsetzungen reglementiert, dass sie sich in das Orts- bzw. Landschaftsbild des Bereiches Erkelenz Commerden einfügt. Die Maßstäblichkeit der neuen Bebauung ist durch das Gefüge des Bebauungsplan Nr. XIX/2 bereits vorgegeben.

An die Vorgaben, dieses Planes, die seinerseits an das Gesamtumfeld angepasst sind, wird durch den Bebauungsplan Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, angeknüpft.

Die Verträglichkeit der anzusiedelnden Betriebe untereinander und die Verträglichkeit mit der vorhandenen Nutzung in der näheren Umgebung ist konzeptioneller, grundlegender Bestandteil der Planung. Sie wird durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und die Gliederung der Gewerbegebiete (GE) gewährleistet. Schließlich soll die Grünvernetzung durch Verbindung vorhandener Freiflächen der Umgebung mit dem Landschaftsraum und den schon vorhandenen Grünzügen im GIPCO II erreicht werden.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Gewerbegebiet (GE)**

#### Allgemeines

Die Flächen im Geltungsbereich werden aufgrund der nahegelegenen Wohn- und Mischbebauung in Genehen und Commerden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Festsetzung als Industriegebiet (GI) kommt aus Gründen des konfliktfreien Nebeneinanders zwischen den Wohnnutzungen der Siedlung Commerden und den neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben nicht in Betracht.

Die vorhandene Struktur, sowohl im vorhandenen GIPCO I und II als auch die nahegelegenen Ortslagen, ermöglichen keine Betriebe, die aufgrund ihrer Störwirkungen nur in Industriegebieten zulässig wären, da sie nach dem Immissionsverhalten auf die vorgenannten Nutzungen störend wirkten und sich städtebaulich nicht ohne die Wahrscheinlichkeit von immissionsschutzrechtlichen Konflikten einfügen lassen.

Bezüglich des Ausschlusses von Industriebetrieben weicht der Bebauungsplan XIX/3 daher vom Bebauungsplan Nr. XIX/1 in seiner Konzeption, bedingt durch den umliegenden Bestand ab.

Der Bebauungsplan Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, nimmt die Gliederung der Flächen über einen "flächenbezogenen Schallleistungspegel" vom benachbarten Bebauungsplan Nr. XIX/2 auf und staffelt die zulässigen Nutzungen derart, dass die emissionsintensiveren Nutzungen im GE 4.1 anzusiedeln sind. Hier bestehen die ausgedehntesten Abstände zu den Wohnungen der Ansiedlung Commerden.

### **Ausschlüsse von Nutzungen**

Ebenso wie die Flächen in den Bebauungsplänen GIPCO I und II sollen in dieser besonders verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes, die Flächen der festgesetzten Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. XIX/3 grundsätzlich nur für das produzierende Gewerbe und andere gewerbegebietstypische Nutzungen vorgehalten werden, die jenem produzierenden Gewerbe dienen. Nutzungsarten die typischerweise zu einer Verdrängung des produzierenden Gewerbes und anderer gebietstypischer 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.

Kioske oder ähnliche Kleinstbetriebe des Einzelhandels können im Einzelfall im Wege der Befreiung n. § 31 (2) BauGB zugelassen werden.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird darüber hinaus eine Schwächung der zentralen Funktionen des Stadtkerns Erkelenz infolge typischer städtebaulicher Auswirkungen durch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten vermieden.

Im Plangebiet sind allerdings solche Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Dabei muss der Teil des Betriebes, der dem Verkauf dient, dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein.

Weitere Nutzungen, die im Übrigen allgemein zulässig wären, werden aufgrund ihrer bedeutenden Verkehrserzeugung oder aufgrund ihrer nicht in dieses Gewerbegebiet passenden Struktur gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Dies sind gemäß § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Aus dem gleichen Grund werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO die gemäß § 8 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Im Stadtgebiet Erkelenz sind für die vorgenannten im Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, unzulässigen Nutzungen, bereits Flächen als möglicher Standort festgesetzt und umgesetzt (z. B. Krankenhaus/ Ärztezentrum Tenholter Straße). Zusätzlich sind ausreichende Bereiche im Stadtgebiet vorhanden, in denen Tankstellen, Anlagen für sportliche sowie kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig und teilweise bereits angesiedelt sind, vorhanden. Ebenfalls wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Lagerhäusern eingeschränkt. Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass enorme Flächen durch eine reine Lagerhaltung genutzt werden, und somit dem wesentlich arbeitsplatzintensiveren produzierenden Gewerbe verloren gehen. Für letztere ist der Gewerbe- und Industriepark Commerden konzipiert.

Lagerhäuser und –hallen sind, wie auch die vorgenannten Tankstellen, im Bebauungsplan dann zulässig, wenn sie in direktem Zusammenhang zu einem Betrieb stehen und diesem dienen. Diese Betriebe betreiben nicht ausschließlich Lagerhaltung (z. B. zeitweilige Lagerung und Weiterverschickung etc.), oder einen ausschließlichen Tankstellenbetrieb.

Ebenfalls ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in anderen Bereichen der Stadt Erkelenz möglich.

Aufgrund der im GIPCO gewünschten Nutzungsstruktur und der Veränderung dieser Struktur über die Zulassung von Vergnügungsstätten mit ihren Wirkungen auf das Umfeld, besteht kein Bedarf zur Aufnahme einer entsprechenden Ausnahmeregelung über den § 8 Abs. 3 BauNVO in die vorliegende Bauleitplanung.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhen bestimmt.

Wie bereits unter Punkt 4.1 erläutert, sind die Grundelemente des Bebauungsplanes, wie auch der Nachbarpläne Nr. XIX/1 und XIX/2, die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der Erweiterung eines Gewerbe- und Industrieparks. Dabei wird die Bausubstanz so über die textlichen Festsetzungen reglementiert, dass sie sich in das Orts- bzw. Landschaftsbild des Bereiches Erkelenz/ Commerden weitestgehend einfügt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, bewegt sich daher in den Grenzen der beiden Nachbarpläne Nr. XIX/1 und XIX/2.

Die GRZ wird mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt. Das sind bezüglich der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl die Maximalwerte für Gewerbegebiete und wurden auch im Bebauungsplan Nr. XIX/2 festgesetzt. Für den nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplanes bestehen durch die Anbauverbotszonen der Bundesautobahn A 46 und der Bundesstraße B 57 Einschränkungen aus anderen Gesetzeswerken (FStrG) für die Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke mit Hochbauten. Die Anbauverbotszonen von 40 Metern (für Bundesautobahnen) sowie 20 Metern (für Bundesstraßen) untersagen jegliche Bebauung der Flächen durch Hochbauten jeder Art. Zusätzlich sind im Baugenehmigungsverfahren die weiterreichenden Anbaubeschränkungen, der vorgenannten Verkehrswege beachtlich. In diesen Bereichen (100 m bei Bundesautobahnen und 40 m bei Bundesstraßen) sind sämtliche Bauanträge dem Straßenbaulastträger zur Genehmigung gem. § 9 Abs. 2 FStrG vorzulegen. (siehe Punkt 15 "Nachrichtliche Übernahmen")

Über die Ausschöpfung der Maximalwerte der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird dennoch ermöglicht, dass die Flächen, welche durch die Anbauverbotszonen von 40 Metern (für Bundesautobahnen) sowie 20 Metern (für Bundesstraßen) überbaut werden können, beispielsweise als Lagerflächen genutzt werden können.

Es liegen im Planbereich keine Faktoren vor, die eine andere Festsetzung der GRZ- und GFZ-Werte als die maximale Höhe erfordern und begründen würden.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die GE-Gebiete als First- oder Gebäudehöhen über dem Bezugspunkt festgesetzt, der als NHN-Höhe in der Mitte der straßenseitigen Fassade zu ermitteln ist. Sie sind mit 12 m als Gebäudehöhe festgesetzt. Bei Dachausführungen mit einem First, werden die maximalen Gebäudehöhen auf 16 m festgesetzt.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Flächen**

Für die Gewerbegebiete des Planbereichs werden keine Bauweisen festgesetzt, da so die größtmögliche Flexibilität für die künftigen Projekte erreicht werden kann. Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise sind einerseits offene, flexible Bauweisen möglich, andererseits wird keine Gebäudeunterbrechung nach 50 Metern für Betriebe erzwungen, die eine durchgehende längere Bausubstanz als 50 m benötigen.

#### **4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Bezüglich der Garagen, Carports und Stellplätze sowie für Nebenanlagen werden keine Festsetzungen getroffen. Das bewirkt, dass sie gem. § 12 und § 14 BauNVO zu behandeln sind. Nebenanlagen sind somit auch außerhalb der überbaubaren Flächen im gesamten Baugebiet zulässig sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen

gen entgegenstehen.

Dies ist im nördlichen und westlichen Randbereich des Planbereiches der Fall, wo die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes greifen. Für die BAB A46 und die Bundesstraße B57 werden gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 FStrG Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen festgesetzt. Im Bereich der Anbauverbotszonen sind Hochbauten jeder Art unzulässig. In dieser Zone sind ebenfalls notwendige Stellplätze unzulässig. Lediglich nicht nach Bauantrag notwendige Stellplätze können hier angelegt werden.

Zusätzlich bedürfen diese der Genehmigung des Straßenbaulastträgers.

## **5 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zum derzeitigen Stand des Verfahrens nicht vorgesehen.

In vier Bereichen entlang der Verkehrswege sind Grünflächen privater bzw. öffentlicher Art, sowie Pflanzmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 1 Abs. 9 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Sie dienen hauptsächlich der Vernetzung des begleitenden Grüns entlang der Verkehrsflächen der Luxemburger Straße und des Feldweges von der Gewerbestraße Süd zur Luxemburger Straße sowie der Schließung einer Begrünung entlang der Autobahnauffahrt zur BAB A46.

Die Eingriffe, die in Natur und Landschaft durch die Planung erfolgen werden größtenteils außerhalb des Planbereiches, über das Ökokonto der Stadt Erkelenz ausgeglichen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets für ein Gewerbegebiet, werden keine ausgedehnten Grünflächen im Innenbereich des Plangebietes vorgesehen. Die zentralen Grünzonen des Gesamtkomplexes des Gewerbe- und Industrieparks befinden sich im ersten Abschnitt (Bebauungsplan Nr. XIX/1 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte).

Am Rande der Verkehrsverbindungen, werden die Grünvernetzungen über private und öffentliche Grünflächen gewährleistet.

Grünflächen (öffentlich/privat)

Die Pflanzgebote entlang der Luxemburger Straße werden als "private Grünfläche" festgesetzt, da sie auf den Gewerbegrundstücken selbst liegen. Sie dienen hauptsächlich der Vernetzung des begleitenden Grüns entlang der Verkehrsflächen der Luxemburger Straße.

Die Ausnahme bildet das begleitende Grün zur Gewerbestraße Süd (Wirtschaftsweg über die BAB-Brücke). Die hier festgesetzten Pflanzgebote liegen auf öffentlichen Flächen und werden als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt.

## **6 Baugestalterische Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden lediglich zu Werbeanlagen getroffen. Sie dienen zur Wahrung eines abgestimmten Gesamtbildes des Gewerbe- und Industriepark Commerden.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nicht höher als die Gebäudehöhe zulässig.

Diese Maßnahme verhindert einen "Schilderwald" von Werbeflächen, die das Straßenbild prägen und unmittelbar an der Verkehrsfläche den Blick des Betrachters auf sich zieht. Es wird so sichergestellt, dass das Straßenbild einen bepflanzten alleearartigen Charakter, wie bereits in den umgesetzten Bereichen des Gewerbe- und Industriepark Commerden, erhält.

## **7 Erschließung**

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die fertig ausgebaute Luxemburger Straße. Über diese Sammelstraße ist das Plangebiet direkt an die B 57 und die Autobahn A46 (Niederlande – Düsseldorf) angeschlossen.

In einer umfangreichen Verkehrsuntersuchung, ausgelöst durch die Planung zum GIPCO II wurden bezüglich Verkehrstechnik und Leistungsfähigkeit die betroffenen Verkehrsknotenpunkte untersucht. Den Untersuchungen zur Folge waren die Knoten selbst vor dem inzwischen erfolgten Ausbau leistungsfähig, wenn die Flächen des GIPCO II, der damals noch die Fläche des GIPCO III beinhaltete, vollständig bebaut sind. Die Leistungsfähigkeit der Knoten haben demnach ausreichende Reserven um die Entwicklung des Plangebietes ohne Konflikte aufnehmen zu können.

Die innere Erschließung erfolgt mit einer Stichstraße in Süd-Nord-Richtung in einer Breite von 11 m und einem Wendekreis, der auch größeren Lastzügen das Wenden ermöglicht. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen obliegt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Ausbauplanung.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Versorgung und Entsorgung (Abwasser/Müll)**

Das Plangebiet wird über die in der Luxemburger Straße vorhandenen Anlagen versorgt. Die Müllentsorgung erfolgt über beauftragte Entsorger, das Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Kanalsysteme in der Luxemburger Straße, die in das Plangebiet erweitert werden müssen, entsorgt.

Demnach wird das Schmutz- und schwach belastete Niederschlagswasser über das Mischsystem abgeführt und der Erkelenzer Kläranlage zugeführt, während das Niederschlagswasser der Dachflächen, der Regenwassersammel- und Versickerungsanlage im ersten Abschnitt des Gewerbe- und Industriepark Commerden, zugeführt wird.

### **8.2 Niederschlagswasser**

An das Regenwassernetz dürfen nur Flächen angeschlossen werden die nicht befahrbar sind und damit als unbelastet gelten.

Sie werden in einem parallel zum MW-Netz geführten Regenwassernetz (DN 300-800 Beton) dem Regenwassersammler "Brüsseler Allee" zugeführt. Dieser leitet das Wasser in das Pufferbecken Nord (GIPCO 1). Nach dem Durchlaufen verschiedener Reinigungsstufen (Sandfang, Hydrobotanische Reinigungen) wird das NW über die belebte Bodenzone (Rigole) Versickerungsschächten zugeführt.

Ein Gutachten zum Nachweis der Funktionsfähigkeit ist zum Bebauungsplan Nr. XIX/1 (GIPCO 1) erstellt worden. Im Planbereich selbst soll nicht versickert werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung für das Gesamtgebiet der Bebauungspläne XIX/ 1, 2 und 3 liegt vor. Das Gebiet des XIX/3 gehört zum ursprünglichen Gebiet

des Bebauungsplanes XIX/2 und ist mit in dessen Berechnung enthalten. Das Entwässerungsnetz ist mit einem Zeitbeiwertverfahren für  $n=0,5$  und einer Regenspende von  $r_{15}, n=1 = 100 \text{ l/s/ha}$ ,  $T = 10 \text{ min}$  vordimensioniert. Die Retentionsräume und Versickerungsanlagen sind für ein 50-jährliches Regenergeignis ausgelegt.

## **9 Umweltbelange**

### **9.1 Immissionsschutz**

#### 9.1.1 Erschütterungen

Bei den in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungsarten und bei den vorhandenen Abständen zwischen Wohnen und Gewerbe sind Erschütterungen, die in den nächsten Wohngebäuden spürbar sind, nicht zu erwarten.

#### 9.1.2 Geruch

Geruchsemitternde Betriebe und Anlagen werden in allen Gewerbegebieten soweit begrenzt, dass bzgl. der emittierten Gerüche im Genehmigungsverfahren ein Nachweis der Unbedenklichkeit zu erbringen ist.

Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren muss unter Berücksichtigung der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) in der zur Zeit der Planaufstellung gültigen Fassung, der Nachweis geführt werden, dass das Vorhaben das Irrelevanzkriterium gem. 3.3 der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes NRW erfüllt wird und die sonstige planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist.

#### 9.1.3 Lärm

Die Nutzung der zu entwickelnden Gewerbegebiete muss so erfolgen, dass Geräuschmissionen im Einwirkungsbereich die in der TA-Lärm festgeschriebenen Richtwerte nicht überschreiten.

Entscheidend ist die Gesamtimmission, der der betroffene Anwohner ausgesetzt ist. Das Zusammenwirken aller Anlagen ist also zu berücksichtigen. Im Rahmen von bau- oder immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist daher nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Pflicht zur Vorsorge ergibt sich aus der Nummer 3.3 der TA-Lärm. Somit ist die maximal zulässige immissionswirksame Schalleistung, die von einem Gebiet ausgehen darf, durch die Festlegung der Richtwerte an den Immissionspunkten in der Nachbarschaft vorgegeben.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XIX/2 "Gewerbe- und Industriepark Commerden" wurde die immissionsschutzrechtliche Situation gutachterlich geprüft.

Die Ergebnisse des Gutachten ACB-0502-4523-316 ACCON Köln GmbH, vom 04.07.2002 sind Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sowohl des Bebauungsplanes Nr. XIX/2 als auch des Bebauungsplanes Nr. XIX/3.

Da die Flächen des Bebauungsplanes Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, zum Zeitpunkt der gutachterlichen Betrachtung noch im

Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. XIX/2 enthalten waren, kann auf die Ergebnisse dieses Gutachtes zurückgegriffen werden.

Abhängig von den Richtwerten, den daraus folgenden Planungszielwerten oder maximal zulässigen Immissionspegeln in den an das zu entwickelnde Gebiet angrenzenden Flächen, muss die immissionswirksame Schalleistung für die Gewerbegebiete begrenzt werden.

Die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel für Gewerbegebiete eröffnet die Möglichkeit, die Anforderungen an den vorbeugenden Immissionsschutz einer gewerblichen Anlage schon in einem sehr frühen Planungsstadium so festzulegen, dass auch ohne Detailkenntnis der späteren Anlagen der Immissionsschutz sicherzustellen ist bzw. bei bestehenden Anlagen Um- oder Neustrukturierungen an die Anforderungen des Immissionsschutzes angepasst werden können.

Werden die Emissionen entsprechend den festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegeln eingehalten, so ist gewährleistet, dass die festgelegten Richtwerte (bzw. Planungszielwerte) an der umliegenden Wohnbebauung ebenfalls eingehalten werden.

Insbesondere wird durch die Kontingentierung geregelt, dass auch bei der Entwicklung von zunächst noch nicht genutzten Flächen und dem Zusammenwirken aller Anlagen keine Überschreitungen der Richtwerte (bzw. Planungszielwerte) zu erwarten sind.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel gibt an, welche Schalleistung pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erzeugt werden darf.

Die Vorgabe für die Schalleistungspegel einzelner Teilflächen ist abhängig davon, welche Lärmemissionen auf den Teilflächen vorhanden sind oder voraussichtlich zu erwarten sind und welche Möglichkeiten der Einflussnahme auf diese Schallemissionen gegeben sind. Hierdurch wird erreicht, dass die Aufteilung des Plangebietes eine möglichst optimale Nutzung unter den gegebenen Bedingungen zulässt.

Der Bau der inneren Erschließungsstraße stellt einen Straßenneubau im Sinne der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) dar. In diesem Fall sind die im § 2 genannten Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) einzuhalten.

Allerdings ist von einer Konfliktfreiheit zu den Wohnhäusern des Mischgebietes (MI) im Süden (Commerden) auszugehen.

Die Berechnungen zum Bebauungsplan XIX/2 – welcher damals die Fläche des Bebauungsplanes Nr. XIX/3 enthielt - haben ergeben, dass keine Überschreitungen zu erwarten sind. Die Grenzwerte werden so weit unterschritten, dass auch ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen als in dem Fachgutachten zum Lärmimmissionsschutz angesetzt, noch keine Konflikte erwarten lässt.

Die Planstraße A des Bebauungsplanentwurfes Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, ist in Lage und Dimensionierung gleich der Planstraße aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. XIX/2 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, der noch die Flächen des Bebauungsplanes XIX/3 enthielt.

## 10 Schutz von Natur und Landschaft

### 10.1 Umweltverträglichkeit

In der Anlage zum § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 21.02.1990 (BGBl.S.205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I 1950), werden Vorhaben aufgeführt, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Hierzu zählen u.a. bauplanungsrechtliche Vorhaben.

In der Anlage 1 zum UVPG werden „UVP - pflichtige Vorhaben“ aufgelistet. Unter der Nr. 18.7 sind Städtebauprojekte aufgeführt, die einer UVP – Pflicht unterliegen.

Das Vorhaben, die Planung eines Gewerbegebietes mit 72 000 m<sup>2</sup> Fläche und einer Grundfläche von knapp 56 000 m<sup>2</sup> liegt gemäß dem UVPG – Anlage 1 Nr. 18.7.2 in der Größenordnung einer vorprüfungspflichtigen Planung.

Diese Prüfung wurde bereits im Verfahren zum Nr. XIX/2 "Industrie- und Gewerbe-park Commerden", Erkelenz-Mitte in der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) durchgeführt. Eine UVP war nicht erforderlich.

Die Fläche des Bebauungsplanentwurfes Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, lag damals mit im Betrachtungsbereich, so dass die Ergebnisse in den Umweltbericht, der der Begründung als Teil 2 angehört, übernommen werden, da sich der Zustand und die Nutzungsstruktur der Fläche des Bebauungsplanes seit damals nicht verändert hat. Die Erforderlichkeit einer UVP ist damit nach wie vor nicht gegeben.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch mit den Unterpunkten Landschaftsbild, Erholung und Lärm sowie Kultur- und sonstige Sachgüter der Bestand ermittelt und bewertet. Demnach sind im Bereich der Schutzgüter Flora/Fauna, Wasser/Grundwasser mit Regenwasserversickerung nicht erhebliche Auswirkungen, im Bereich Landschaftsbild erhebliche und aufgrund der Versiegelung der Flächen im Bereich des Schutzgutes Boden sehr erhebliche Auswirkungen zu erwarten (siehe Umweltbericht – Teil 2 der Begründung).

Niederschlagswässer der als unbelastet eingestuften Bereiche wie z.B. der Dachflächen, werden der Versickerungsanlage im GIPCO I + II zugeführt um dort zu versickern.

Die Flächenversiegelung sowie die bis zu 16 m hohen Gebäude bewirken, dass bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild mit erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu rechnen ist. Aufgrund fehlender Kompensationsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes können keine Minderungsmaßnahmen formuliert und festgelegt werden.

Die Eingriffs- Ausgleichbilanzierung für das Bebauungsplangebiet führt zu einer negativen Punktbilanz (- 96 370 Pkt.). Diese negative Punktbilanz wird über das Ökokonto der Stadt Erkelenz ausgeglichen.

Im Plangebiet sind keine streng geschützten Arten im Sinne des §10 (2) Nr. 11 BNatSchG nachgewiesen worden. Der Verlust nicht ersetzbarer Lebensräume kann daher ausgeschlossen werden (siehe auch Punkt 10.2 Artenschutz)

Das Schutzgut Kulturgut/ Bodendenkmal ist im Umweltbericht soweit behandelt, wies

zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gutachtens praktikabel war.

Es stand fest, dass Bodendenkmäler innerhalb des Planbereiches im Boden liegen, allerdings war die Erheblichkeit noch nicht absehbar. Die Gespräche mit der Unteren sowie der oberen Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege liefen bereits. Die gesetzeskonforme Abwicklung der Problematik wurde erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Absprachen und das Vorgehen bezüglich der Sicherung der Bodendenkmäler sind dem Punkt 12 "Denkmalschutz/Denkmalpflege/ Bodendenkmalpflege" zu entnehmen.

Die Arbeiten bezüglich der Bergung und Sicherung der Bodendenkmäler waren zum Satzungsbeschluss nicht abgeschlossen.

Das gewählte Vorgehen der Ergrabung, Dokumentation und Sicherung der Denkmäler ist nach Abwägung aller ersichtlichen Belange, die effektivste und die weitreichendste Maßnahme zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut, dessen Erheblichkeit seitens des Gutachters aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Arbeiten nicht beziffert werden konnte.

Seitens der Stadt Erkelenz wird grundsätzlich von einer Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen, da die Bodendenkmäler, trotz der Ergrabung, Dokumentation und Sicherung, nicht im Boden verbleiben können. Das gewählte Vorgehen ist das Ergebnis der Gespräche unter den betroffenen Trägern der Belange des Bodendenkmalschutzes und des Abwägungsvorganges aller in die Abwägung zum Bebauungsplan einzustellenden Belange (siehe Punkt 12).

## **11 Analyse des Zustandes & Entwicklungsmöglichkeiten der Landschaftspotentiale**

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie 2002 wurden die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima, Erholung, Mensch, Kultur, Flora, Fauna untersucht. Neben diesen Schutzgütern wurde der Bereich Lärm separat bearbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens mit den ggf. erforderlichen Auflagen flossen in die UVS zum Bebauungsplan XIX/2 und in den Umweltbericht des Bebauungsplanentwurfes Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, ein.

### **11.1 Bodenpotential**

Im Untersuchungsraum sind ausschließlich Parabraunerden, z.T. Pseudogley - Parabraunerden anzutreffen. Der schluffige Lehmboden zählt bei Bodenwertzahlen von 65 - 90 zu den sehr fruchtbaren Böden und wird ackerbaulich genutzt. Der Boden zeichnet sich durch eine hohe Sorptionsfähigkeit gegenüber Nährstoffen sowie eine hohe nutzbare Wasserkapazität aus.

Der Wasser- und Lufthaushalt ist günstig und ausgeglichen. Im Allgemeinen ist mit einer anhaltenden Vernässung bzw. Austrocknung nicht zu rechnen. Bei länger anhaltenden Trocken- oder Frostperioden und starken Winden kann es hingegen aufgrund fehlender Großvegetation zu Auswehungsschäden kommen. Gefährdet sind hierbei insbesondere Kuppenlagen.

### **11.2 Wasserpotential / Grundwasser**

Durch Erdbewegungen wurde der Raum in unterschiedlich gehobene und abgesenk-

te Schollen zerlegt. So entstanden Horst- und Grabenstrukturen, die an den Verwerfungszonen aufeinanderstoßen.

Der Deutsche Planungsatlas weist im Übergangsbereich des Horst von Brüggen - Erkelenz, in dem auch das Plangebiet liegt, zu dem sich westlich anschließenden Venloer Graben eine auch noch in der Gegenwart aktive Abschiebung aus.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit teilweise mächtigen Löß- und Sandlößablagerungen und der Hauptterrasse mit Löß über Kiesen und wenig Sandanteilen.

Der Grundwasserspiegel liegt in der Regel 10 m bis 20 m tief unter Flur. Durch die insgesamt starke Lößlehmauflage der oberen Bodenschichten ist die Grundwasserneubildung als mäßig günstig zu bezeichnen. Auch die Hauptterrasse trägt nur unwesentlich zur Grundwasserneubildung bei. In Anbetracht der durch den Braukohlentagebau Garzweiler II zu erwartenden, und z.T. auch schon eingetretenen, künstlichen Grundwasserabsenkungen werden sich die hydrologischen Verhältnisse weiter verschlechtern.

## **12 Denkmalschutz/Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes XIX/3 war bereits als Teil des Bebauungsplanes XIX/2 Gegenstand umfangreicher Erörterungen zwischen der Stadt Erkelenz und dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege.

Das Gelände wurde 1991 durch eine systematische Oberflächenbegehung erfasst, die mehrere gut abgrenzbare Fundkonzentrationen und damit eindeutige Hinweise auf Bodendenkmäler erbrachte.

Am westlichen Rand wurde eine intensive römische Fundstreuung lokalisiert. Die Funde streuen auf die Nachbarparzellen aus. Möglicherweise handelt es sich hier um ein Gebäude, das zu einem römischen Landgut gehört. Ein unmittelbarer Zusammenhang zu dem im Sommer 1993 ergrabenen Landgut östlich dieses Plangebietes ist nicht anzunehmen. Das im Sommer 1993 im Gewerbegebiet Commerden ergrabene römische Landgut hat sich ausweislich der vorliegenden Grabungsergebnisse weiter nach Norden und Osten ausgedehnt und nicht in westliche Richtung.

Im Bereich des Plangebietes wurde zudem ein ausgedehnter hochspätmittelalterlicher Fundkomplex lokalisiert, der auf eine Wüstung hinweist. Dorfwüstungen sind Siedlungen, die im frühen oder hohen Mittelalter gegründet wurden und oft schon während des Spätmittelalters wieder aufgegeben worden sind. Seit dieser Zeit liegen ihre Reste zumeist untertägig und ungestört unter Wald, Weide oder Ackerland. Sie bilden eine wichtige Quelle zur Erforschung des mittelalterlichen Lebens, Wirtschaftens und der sozialen Strukturen innerhalb der dörflichen Gemeinschaft.

Darüber hinaus wurden auf den Parzellen steinzeitliche Artefakte beobachtet, die sich allerdings bei der einmaligen Begehung der Flächen noch nicht zu geschlossenen Fundkomplexen verdichten ließen. Aufgrund der Beobachtungen muss jedoch auch mit vorgeschichtlichen Siedlungsstellen auf dem Gelände gerechnet werden.

Der Zwischenbericht der qualifizierten archäologischen Prospektion ergab, dass sich nach Ausführung der Begehung, Bestimmung und Kartierung der Oberflächenfunde im Gelände drei Bereiche abzeichnen, in denen sich die Oberflächenfunde so stark konzentrieren, dass hier mit archäologischen Befunden zu rechnen ist.

Daraufhin wurde eine weitergehende Untersuchung durchgeführt, die in ihrem Abschlussbericht zu folgenden Ergebnissen kommt:

Der römische Fundplatz ist etwa 85x60 m groß und reicht von der südlichen Grenze des Plangebietes, nordwestlich des Kreisverkehrs Bundesstraße B57/ Luxemburger Straße in das Plangebiet hinein.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Fundbereich in nördlicher und östlicher Richtung, im Bereich der locker gestreuten römischen Keramikfunde mit fundarmen Pfostengruben und Gräbern fortsetzt.

Größe und Art der Funde deuten auf ein kleineres römisches Landgut.

Die Datierung von einigen genauer zu bestimmenden Keramikscherben aus Begehung und Sondagen führt in das 2. und 3. Jahrhundert nach Christus.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde des Weiteren eine Konzentration von mittelalterlichen Oberflächenfunden kartiert, die zu einer großflächigen Wüstung zu gehören scheinen. Sie bestehen mehrheitlich aus Gruben die mit Keramikabfall, jedoch auch regelmäßig mit römischem Ziegelbruchverfüllt waren.

Die Funktion lässt sich aufgrund der Prospektionsfunde nicht klären. Daneben wurde eine Pfostengrube gefunden, die belegen kann, dass es sich bei dem Fundplatz um eine Bebauung, eine Wüstung handelt, die zwischen dem 12. und 15. Jh. existiert haben muss.

Die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz dargestellten Gewerbebauflächenreserven südlich der Bundesautobahn A 46, östlich der Bundesstraße B 57 bedürfen einer dringenden Realisierung. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte, sind zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XIX/2 aus dessen Planbereich entlassen worden, da seiner Zeit die Fläche nicht verfügbar war. Inzwischen sind die Flächen des Planes XIX/2 größtenteils bebaut, so dass sich das Erfordernis stellt, die restlichen Flächen (Bebauungsplan Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte) nun, da auch die Verfügbarkeit gegeben ist, zu entwickeln.

Der Bebauungsplan setzt damit die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten und als unverzichtbar erklärten Entwicklungen um.

Eine Zurückstellung der Planung und damit der städtebaulichen Zielsetzungen gegenüber den bodendenkmalpflegerischen Belangen zöge eine vollständige Aufgabe des Planvorhabens nach sich.

Der Realisierung der Bauleitplanung und damit der Vervollständigung des Gesamtkomplexes Gewerbe- und Industriepark Commerden, kommt ein erhebliches öffentliches Interesse zu, da sich hier die gesamten neuen Gewerbeflächen und damit die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Erkelenz auf dem gewerblichen Sektor befinden. Alle weiteren Gewerbegebiete sind bereits zum überwiegenden Teil bebaut, oder die Flächen für Neuansiedlungen in ausreichenden Grundstücksgrößen nicht verfügbar.

Unter diesen Gegebenheiten kann eine baubegleitende archäologische Untersuchung als angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes gewertet werden.

Mit dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege wurde in der Besprechung vom 02. Mai 2012 eine Sachverhaltsermittlung vereinbart. Diese wurde mit Schreiben vom 17. 01. 2013 beauftragt. Die Stadt Erkelenz hat als Konsequenz aus den Vorgesprächen und dem Ergebnis dieser Sachverhaltsermittlung mit Schreiben vom 05.

02. 2013 einen Antrag nach § 13 DSchG NW zur Ausgrabung und Sicherung der Bodendenkmäler gestellt, der mit Schreiben vom 14. 02. 2013 seitens der Oberen Denkmalbehörde genehmigt wurde. Das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland stimmte dem Antrag mit Schreiben vom 11. 04. 2013 an die Obere Denkmalbehörde, zu.

Die Arbeiten der Firma ARCHEOnet zur Sicherung der Bodendenkmäler werden voraussichtlich Mitte bis Ende Juli abgeschlossen sein.

Die Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit dem LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege durchgeführt.

### **13 Hinweise**

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Matzerath 2“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“. Der Planbereich liegt zusätzlich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“.

#### **Braunkohle**

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Matzerath 2“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

#### **Steinkohle**

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia-Jacoba A“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand der Bezirksregierung Arnsberg, durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von der Bezirksregierung nicht beurteilt werden. Die EBV GmbH, wurde daher im Verfahren ebenfalls mit Schreiben vom 05. 12. 2012 zur Stellungnahme aufgefordert.

Eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB ist nach Aussage der EBV nicht erforderlich.

#### **Kohlenwasserstoff**

Inhaberin der Erlaubnis „Saxon 2“ ist die Dart Energy (Europe) Limited, Laurehill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK7 9 JQ in Großbritannien.

Die letztgenannte Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff“ innerhalb der festgelegten Feldgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. (Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaub-

nis zu gewerblichen Zwecken bestehen). Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

## 14 Kennzeichnung von Flächen

Innerhalb des Plangebietes ist eine Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich.

## 15 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und –beschränkungszone

An der nördlichen Plangebietsgrenze wird gem. § 9 (1) 1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur Bundesautobahn BAB 46 eine Anbauverbotszone von 40 m sowie gemäß § 9 (2) 1. FStrG eine Baubeschränkungszone von insgesamt 100 m nachrichtlich übernommen. An der westlichen Grenze zur Bundesstraße B57 wird eine Anbauverbotszone von 20 m und eine Anbaubeschränkungszone von 40 m nachrichtlich übernommen.

Innerhalb dieser Anbauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) gelten folgenden Regelungen:

Anbauverbotszone zur Bundesstraße gem. FStrG § 9 Abs. 1:<sup>1</sup>

1. In einer Entfernung bis zu 20 m (Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 57 dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Anbaubeschränkungszone zur Bundesstraße gem. FStrG § 9 Abs. 2:

Zur Bundesstraße:

- a) Dürfen nur solche Bauanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

---

<sup>1</sup> Übernommen aus der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Mönchengladbach, mit Schreiben vom 19. 12. 2012

- b) Sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundtücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

#### Anbauverbotszone zur Bundesautobahn gem. FStrG § 9 Abs. 1:<sup>2</sup>

1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

#### Anbaubeschränkungszone zur Bundesautobahn gem. FStrG § 9 Abs. 2:

2. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG):
  - a) Dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
  - b) Sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
  - c) Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

3. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1 + 2)

---

<sup>2</sup> Übernommen aus der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld, mit Schreiben vom 02. 01. 2013

FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

4. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

#### 110 kV-Starkstromleitung

Im nördlichen Teil schneidet eine 110 kV-Starkstromleitung das Plangebiet. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherr zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

### 16 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 17 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Planbereiches	61.765 m <sup>2</sup>
Fläche Gewerbegebiet	57.789m <sup>2</sup>
private Grünflächen	1.150 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	818 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.817 m <sup>2</sup>

### 18 Kosten

Kosten für die Stadt Erkelenz entstehen durch den Ausbau der neuen Stichstraße incl. Kanal (415.000 €), der Beleuchtung (11.000 €) und Bepflanzung (ca. 21 000 €) im öffentlichen Bereich. Zusätzlich werden Kosten durch die Sicherungsmaßnahmen der Bodendenkmäler (bis 185 000 €) erwartet.

### 19 Anlagen

- Gutachten ACB-0502-4523-316 ACCON Köln GmbH, vom 04.07.2002
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Hermanns Landschaftsarchitektur / Umweltplanung, Niederkrüchten, vom 22.05.2012
- Abschlussbericht zur qualifizierten Prospektion April 2004, Büro für Prospektion, Duisburg, Aktivitätsnummer PR02/530

Planungsamt im Juli 2013

Bearbeitung  
Dipl.-Ing. Thomas Reiners  
Sachgebietsleitung Bauleitplanung