



# Stadt Erkelenz

AZ.: 61 26 02.02/1(1)

---

## **1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.2/1 „Agrarzentrum Tenholter Straße“ Erkelenz - Mitte**

---

### **Begründung**

**Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

**Satzungsbeschluss**

---

### **Rechtsbasis**

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132),  
in der zum Zeitpunkt des Aufhebungsbeschlusses gültigen Fassung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
vom 01.03.2000 (GV NW S. 256),

## Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.2/1 "Agrarzentrum Tenholter Straße", Erkelenz-Mitte umfasst den nördlichen Teil des Ursprungsplanes, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.2/1 "Agrarzentrum Tenholter Straße", Erkelenz-Mitte, welcher als Gewerbegebiet mit GE 7 festgesetzt ist sowie den östlich davon gelegenen Bereich der Ausgleichflächen.

Es handelt sich um eine Fläche von 40 m parallel gemessen von der nördlichen Planbereichsgrenze, über die gesamte Ost-West-Ausdehnung des Ursprungsplanes und hat eine Flächengröße von 0,9 ha.

## Ziele und Zweck der Änderung

Der mit Bekanntmachung vom 25.10.2003 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. G 02.2/1 „Agrarzentrum Tenholter Straße“, Erkelenz-Mitte, setzt für eine Teilfläche des Gewerbeflächenstandortes G 02.2 südlich der Bundesautobahn 46, zwischen Tenholter Straße und Bahnlinie, ein rd. 3,7 ha großes Gewerbegebiet für ein Agrarzentrum fest. In dem Durchführungsvertrag gem. 12 BauGB zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. G 02.2/1 „Agrarzentrum Tenholter Straße“, verpflichtet sich der Vorhabenträger, gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur Durchführung der Vorhaben

- Getreideerfassungs-, Trocknungs- und Lageranlage
- Schüttguthalle für losen granulierten Dünger und Getreide
- Agrar-Handelsbetrieb mit angegliedertem Einzelhandel (Haus- und Gartenmarkt mit -Baustoffhandel)
- Büro mit Nebenräumen
- Lagerhallen für Agrar- und Baustoffe sowie Pflanzenschutzmittel
- Tankanlage, Flüssigdüngeranlage
- Tankstelle
- Flüssigdüngerlager
- Schüttgutlagerhalle
- Kartoffellager, Sortier- und Verpackungsanlage.

Die Durchführung der Vorhaben ist in drei Bauabschnitten festgelegt. Der 3. Bauabschnitt beinhaltet das Kartoffellager sowie die Sortier- und Verpackungsanlage. Der Vorhabenträger erklärt, dass er nicht mehr beabsichtigt das Kartoffellager und die Sortier- und Verpackungsanlage des 3. Bauabschnittes zu errichten.

Werden Vorhabenbezogene Bebauungspläne innerhalb einer Frist nicht durchgeführt, sollen gemäß § 12 Abs. 6 BauGB vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgehoben werden. Aus der Aufhebung können Rechtsansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Die Nichterfüllung der Verpflichtungen des Vorhabenträgers bezieht sich nur auf einen Teil der Vorhaben (3. Bauabschnitt), so dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. G 02.2/1 „Agrarzentrum Tenholter Straße“ eine Teilaufhebung für den Geltungsbereich des 3. Bauabschnittes durchgeführt wird. Es handelt sich hierbei um das nördliche Gewerbegebiet G 7 und der auf gleicher Höhe östlich des G 7 liegende Teil der Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 0,8 ha. Des Weiteren werden die Festsetzungen des verbleibenden Planes im Bereich des nördlichen Gewerbegebietes G6 an die Erfordernisse eines funktionierenden Planabschlusses (Eingrünung und Baugrenzenabrundung) angepasst.

## Die Festsetzungen im Einzelnen

### Aufhebung

Wie vorab beschrieben wird der nördliche Teil des Ursprungsplanes mit einer Flächenausdehnung von 35 m (in Nord/Süd – Richtung) über die gesamte Breite des Planbereiches aufgehoben.

### Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und 23 BauGB

Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes G6 des Ursprungsplanes wird in sofern geändert, dass das vorher das Gewerbegebiet G7 nördlich abschließende Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, nun am neuen nördlichen Rand des Planbereiches festgesetzt wird und die Baugrenzen des Gewerbegebietes G 6 bis direkt an dieses Pflanzgebot heran gelegt werden.

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen, die durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.2/1 "Agrarzentrum Tenholter Straße", Erkelenz-Mitte, aus dem Ursprungsplan entlassen werden, beinhalten über die Tiefe von 35 m und die Breite von gut 70 m auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Diese Flächen werden, wie die Gewerbegebietsflächen einem nachfolgenden Bauleitplan zugeschlagen.

Eine Überprüfung der Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass durch die Bauflächen und die Ausgleichsflächen, die aus dem Bebauungsplan entlassen werden, keine ungleichmäßige Bilanzierung entsteht. Das heißt, dass das wegfallende Eingriffspotential in etwa dem Ausgleichspotential entspricht.

Nach Umsetzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.2/1 "Agrarzentrum Tenholter Straße", Erkelenz-Mitte, besteht ein ökologischer Überschuss von ca. 29 700 Ökologischen Einheiten (Zustand nach Umsetzung der Planung von 130 577 Einheiten abzüglich des Ausgangszustand von 100 868 Einheiten).

### Umweltbericht

Die Aussagen des Umweltberichtes des Ursprungsplanes bleiben nach Umsetzung der 1. Änderung mit dem Wegfall von Flächen weiterhin gültig. Durch die Änderung werden die Wirkungen und das Zusammenspiel der Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft sowie das Kleinklima etc. nicht verändert.

Eine erneute Untersuchung der Situation ist nach Aussagen des bearbeitenden Büros für Landschaftsarchitektur nicht erforderlich.

Für die Neuüberplanung der aus dem Ursprungsplan entlassenen Flächen wird im Zuge des dann anlaufenden Verfahrens eine eigenständige Untersuchung durchgeführt.

## Kosten

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.2/1 "Agrarzentrum Tenholter Straße", Erkelenz-Mitte, entstehen der Stadt Erkelenz keine Kosten.

## Zusammenfassende Erklärung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.2/1 "Agrarzentrum Tenholter Straße" verfolgt den Zweck, einen nicht mehr zur Realisierung anstehendes Teilprojekt (Teilfläche), aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entlassen. Diese soll in einem zweiten Verfahren neu überplant werden.

Die Überprüfung der Veränderungen auf die Umweltbelange durch die Teilaufhebung hat ergeben, dass keine spürbaren Verschiebungen der im Umweltbericht zum Ursprungsplan getroffenen Aussagen zu besorgen sind.

Um diese Aussage treffen zu können, wurde das Büro für Landschaftsarchitektur, welches die Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02.2/1 "Agrarzentrum" erstellt hat, um eine erneute Prüfung der Situation gebeten.

Seitens der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie der übrigen Träger öffentlicher Belange wurden im Beteiligungsverfahren (Offenlage vom 09. 06. bis zum 11. 07. 2008) keine Einwände erhoben. Die untere Landschaftsbehörde hat zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.2/1 "Agrarzentrum Tenholter Straße" eine Stellungnahme abgegeben und darin explizit keine Einwände erhoben.

Mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 10. 09. 2008 und der folgenden Bekanntmachung wird das Verfahren abgeschlossen und zur Rechtskraft gebracht.

Planungsamt im September 2008