

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 01.19/1(1)

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIX/1 "Industrie- und Gewerbepark Commerden" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

1. Ausfertigung

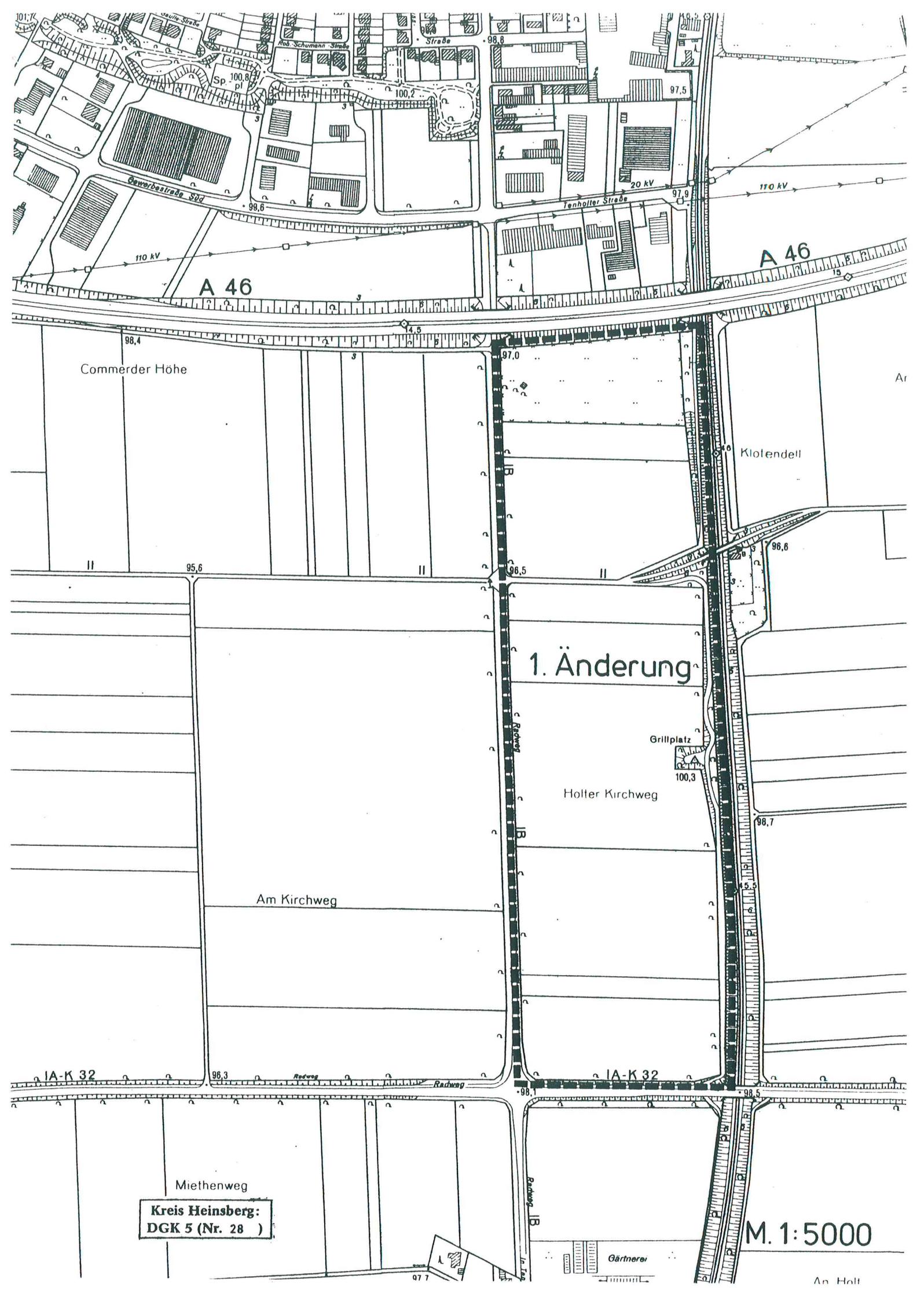
Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**)
in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**)
in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419)
geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 319).



A 46

A 46

Commerder Höhe

Ar

Klotendell

1. Änderung

Grillplatz

Holter Kirchweg

Am Kirchweg

IA-K 32

IA-K 32

Miethenweg

Kreis Heinsberg:
DGK 5 (Nr. 28)

M. 1:5000

Gärtnerei

An Holt

B E G R Ü N D U N G
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIX/1 "Industrie- und Gewerbepark Commerden", Stadtbezirk Erkelenz-Mitte (Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB)

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für den Inhalt und das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIX/1 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Baugesetzblatt I, Seite 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (Baugesetzblatt I, Seite 466) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 30.01.1990 (Baugesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (Baugesetzblatt I, Seite 466).

2. Lage und Größe des Planbereiches

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIX/1 "Industrie- und Gewerbepark Commerden" hat eine Größe von ca. 19 ha und liegt direkt südlich der Ortslage Erkelenz-Mitte an der Tenholter Straße in Richtung Tenholt. Die Fläche wird eingegrenzt von der Autobahn A 46 im Norden, der Tenholter Straße im Westen, der Kreisstraße K 32 im Süden und der Bundesbahnstrecke Mönchengladbach - Aachen im Osten.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz wurde in der ersten Hälfte der 70er Jahre aufgestellt und erhielt am 30.12.1974 Rechtskraft. Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIX/1 "Industrie- und Gewerbepark Commerden" stellt der Flächennutzungsplan für die gesamte Fläche

1. Fläche für die Landwirtschaft,
2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Die Ausweisung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgte zum Zeitpunkt der Flächennutzungsänderung (67. Änd. FNP vom 24.12.1992) für die gesamten ca. 101 ha gewerblichen Bauflächen zwischen B 57 und Bundesbahnstrecke.

Nachrichtlich wurde für die gesamte Fläche der 1. Änderung des BBP Nr. XIX/1 die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes übernommen. Alle drei Ausweisungen überlagern sich und decken das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes XIX/1 ab.

In einem Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIX/1 wird der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz durch die 76. Änderung dergestalt geändert, daß für den gesamten Planbereich der Änderung die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgehoben wird.

Alle weiteren Darstellungen bleiben bestehen.

4. Vorläuferplanung

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes XIX/1 gilt bis zur Rechtskraft der Änderung der Vorläuferplan Nr. XIX/1 "Industrie- und Gewerbepark Commerden". Dieser Vorläuferplan ist seit dem 24.12.1992 rechtskräftig.

Die wesentlichen Festsetzungen dieses Vorläuferplanes für das Plangebiet der 1. Änderung sind:

1. Die gesamte Fläche wird mit Ausnahme der Ausweisung eines Fußweges, welcher das Plangebiet von Ost nach West durchkreuzt, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
2. Die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
3. Die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes.

Die Festsetzungen 2 und 3 betreffen ebenfalls den gesamten Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes XIX/1.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die von der 1. Änderung erfaßten Flächen liegen derzeit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XIX/1 "Industrie- und Gewerbepark Commerden". Der Gewerbe- und Industriepark Commerden gehört im Gewerbeflächenkonzept des Kreises Heinsberg zu den beiden angebotsorientierten Gewerbeflächen mit besonderen Anforderungen hinsichtlich Lage, Erschließung, Gestaltung und infrastruktureller Ausstattung. Entsprechend der Rahmenforderung ist der Gewerbe- und Industriepark Commerden in ein Landschaftsgestaltungskonzept eingebettet, das den unterschiedlichen Anforderungen der Ökologie, des Arbeitsmarktes, der Freizeit und der Stadtgestaltung gerecht wird. Der Bebauungsplan Nr. XIX/1 "Industrie- und Gewerbepark Commerden" setzt westlich der Tenholter Straße Industrie- und Gewerbeflächen fest. Zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet werden östlich der Tenholter Straße ca. 19 ha Flächen für den ökologischen Ausgleich festgesetzt, wovon 12,7 ha Ausgleichsfläche in einem landschaftspflegerischen Begleitplan für das Plangebiet des BBP XIX/1 ohne Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet ermittelt worden sind. Das Gebiet der 1. Änderung umfaßt diese gesamten ökologischen Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet "Commerden". Auf der Basis des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der i. R. der 1. Änd. des BBP XIX/1 vorgenommenen Berechnung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Planbereich des BBP XIX/1 besteht ein ökologischer Ausgleichsbedarf von insgesamt 12,33

ha. Hiervon werden ohne Anrechnung innerer Begrünungsmaßnahmen und Begrünungsverpflichtungen gem. den textl. Festsetzungen des BBP Nr. XIX/1 8,48 ha innerhalb des Baugebietes des BBP XIX/1 durchgeführt.

Die für den verbleibenden Ausgleich des BBP XIX/1 in Ansatz zu bringenden 3,85 ha Flächen im Bereich östlich der Tenholter Straße befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Erkelenz, so daß eine Realisierung der mit Mitteln aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes zuschlußfähigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche auf absehbarer Zeit nicht möglich sein wird.

Um die bereits angelassene Realisierung des Gewerbe- und Industrieparkes Commerden und deren Förderung nicht zu behindern, und den erforderlichen Ausgleich dennoch kurzfristig zu realisieren, werden die in dem landschaftspflegerischen Begleitplan für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes XIX/1 ermittelten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Baugebiet des BBP XIX/1 realisiert werden, ersatzweise an anderer Stelle in einem Grünzug entlang der B 57 westlich der Stadtmitte durchgeführt.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen entlang der B 57 sind größtenteils im Eigentum der Stadt Erkelenz, so daß die zuschlußfähigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbe- und Industrieparkes Commerden zeitgleich vorgenommen werden können.

Der "Grünzug West" ist Teilbereich einer geplanten Grünverbindung um Erkelenz. Dieser schließt im Norden an die in den letzten Jahren entstandenen Baugebiete an und im Süden an die bestehende Verbindung Grünzug Süd. Gleichzeitig dient diese ortsnahe Spange als Übergang in die Landschaft, die nach den Vorstellungen einer ersten Planung an bestehende und noch zu errichtende Grünzonen im Landschaftsraum angebunden werden soll.

Die Ersatzmaßnahme "Grünzug West" ist damit Bestandteil und erste Teilmaßnahme eines sukzessive zu vervollständigenden Biotopverbundsystemes.

Zum Zwecke der Realisierung der o. a. Ersatzmaßnahme im "Grünzug West" wird der Bebauungsplan Nr. XIX/1 "Industrie- und Gewerbepark Commerden" derart geändert, daß die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft aufgehoben wird.

Die Ersatzweise im "Grünzug West" vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan festgelegt.

6. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. XIX/1 erstellt. Der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft werden die mit bauleitplanerischen Darstellungen und Festsetzungen des BBP XIX/1 möglichen Eingriffe gegenübergestellt und eine notwendige gesamte Flächenkompensation von 12,33 ha ermittelt. Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden die im BBP XIX/1 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit der Wertstufe 5 im Baugebiet mit 8,48 ha Fläche ermittelt und die verbleibenden Ersatzmaßnahmen mit 3,85 ha Fläche. Die veranschlagten Flächen wurden digital ermittelt und sind in den Lageplänen zum landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt. Diese Ersatzmaßnahmen werden gem. der im landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegten Maßnahmen auf Flächen in einem Grünzug entlang der B 57 westlich der Stadtmitte durchgeführt.

Die Flächen werden grünordnerisch gestaltet und landschaftsnah angelegt, mit dem Ziel, eine ortsnahe Grünspange als Übergang in die Landschaft zu schaffen und an bestehende bzw. noch zu errichtende Grünzonen im Landschaftsraum anzubinden.

Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen im "Grünzug West" befinden sich im Eigentum der Stadt Erkelenz und umfassen die Flurstücke:

| Flur | Flurstück | Gesamtgröße | Größe für Ausgleich |
|------|-----------|-------------|---------------------|
| 26 | 495 | 1.912 | 1.912 |
| 26 | 496 | 467 | 467 |
| 36 | 84 | 373 | 373 |
| 36 | 83 | 1.460 | 1.460 |
| 36 | 82 | 288 | 288 |
| 28 | 355 | 5.112 | 2.370 |
| 26 | 385 | 4.150 | 3.070 |
| 63 | 81 | | 8.559 |
| 77 | 28 | 14.813 | 2.640 |
| 29 | 410 | 3.344 | 3.344 |
| 29 | 433 | 863 | 290 |
| 38 | 59 | | 256 |
| 57 | 30 | 763 | 475 |
| 57 | 277 | | 184 |
| 57 | 217 | 8.927 | 8.927 |
| 57 | 72 | 3.945 | 3.945 |

38.560 qm

Die Stadt Erkelenz verpflichtet sich, die Ersatzmaßnahmen gem. dem landschaftspflegerischen Begleitplan in o. a. Flächen im Zuge der Erschließung des Gewerbe- und Industrieparkes Commerden auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Der landschaftspflegerische Begleitplan mit den vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist Bestandteil der Begründung.

7. Festsetzungen und Darstellungen

7.1 Erschließung des Planbereiches

Der Planbereich der 1. Änderung wird im Westen über die Tenholter Straße und im Süden über die Kreisstraße K 32 erschlossen. Eine fußläufige Erschließung besteht in Ost-West-Richtung durch den von Bellinghoven herkommenden landwirtschaftlichen Weg, der in die Tenholter Straße mündet.

Der Bebauungsplan stellt nachrichtlich die Möglichkeit eines Bahnanschlusses dar, der von der Bahnlinie Mönchengladbach - Aachen abzweigt und das im Westen der Tenholter Straße liegende Gewerbegebiet erschließt.

7.2 Flächen für die Landwirtschaft

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich der 1. Änd. des BBP XIX/1 sind nach § 9 Abs. 1 Satz 18a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Planbereich wird durch den Landschaftsplan Nr. I/1 "Erkelener Börde" des Kreises Heinsberg abgedeckt, welcher die gesamte Fläche gemäß den §§ 19 bis 23 des Landschaftsgesetzes als Landschaftsschutzgebiet ausweist.

Im südlichen Drittel des Planbereiches wird die Trasse eines möglichen Bahnanschlusses von der Bahnlinie Mönchengladbach - Aachen auskommend und das westlich gelegene Gewerbegebiet erschließen, nachrichtlich übernommen.