



# STADT ERKELENZ

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 "Gewerbe- und Industriepark Commerden westlich B 57", 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gültigen Fassung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)  
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XIX/4  
"Gewerbe- und Industriepark Commerden  
westlich B 57",  
Erkelenz-Mitte**

AZ.: 612602

**Begründung**

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

## Inhalt

<b>1. Anlass der Planung und Verfahrensstand</b>	<b>5</b>
<b>2. Städtebauliche Situation</b>	<b>5</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebiets	5
2.2 Derzeitige Nutzung	5
2.3 Verkehrliche Erschließung	5
2.4 Technische Infrastruktur	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	6
<b>3. Planerische Vorgaben</b>	<b>6</b>
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bebauungsplan	7
3.4 Sonstige Vorgaben	8
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>8</b>
4.1 Planungsziel	8
4.2 Städtebauliche Konzeption	9
4.3 Wesentliche Auswirkungen	9
<b>5. Begründung der Planinhalte</b>	<b>12</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, Flächen für Stellplätze und Garagen	14
5.5 Verkehrsflächen	14
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser	15
5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>7. Umweltbelange</b>	<b>16</b>
<b>8. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>16</b>
8.1 Anbauverbotszone	16
<b>9. Hinweise</b>	<b>16</b>

'GEWERBE- UND INDUSTRIEPARK COMMERDEN WESTLICH B 57'

9.1	Bodendenkmalschutz .....	16
9.2	Artenschutz .....	16
9.3	Baugrund und Boden.....	16
9.4	Kampfmittel .....	17
9.5	Entwässerung.....	17
9.6	Altlastenverdachtsflächen.....	17
<b>10.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>17</b>

## **1. Anlass der Planung und Verfahrensstand**

Für die mittel- bis langfristige Sicherung von Gewerbeflächenangeboten hat die Stadt Erkelenz die Erweiterung des Gewerbe- und Industrieparks Commerden (GIPCO) durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 'Gewerbe- und Industriepark Commerden westlich B 57' planungsrechtlich gesichert. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28.02.2018.

Die Erweiterung des Gewerbe- und Industrieparks wurde bereits im Jahr 2010 durch die Erarbeitung des Rahmenplans GIPCO IV<sup>1</sup> sowie 2018 durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

Aufgrund der veränderten Nachfragesituation – das ursprüngliche Konzept war ausschließlich auf flächenintensive Nutzungen zugeschnitten – sollen im westlichen Teil des Plangebietes nun kleinteiligere Baugrundstücke angeboten und eine entsprechend angepasste Erschließung entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 'Gewerbe- und Industriepark Commerden westlich B 57' erforderlich. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ein Areal von rund 6,3 ha.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.03. bis 29.03.2019.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 'Gewerbe- und Industriepark Commerden westlich B 57' liegt südwestlich von Erkelenz-Mitte jenseits der Bundesautobahn A 46 und westlich der Bundesstraße 57. Er erstreckt sich von einem Wirtschaftsweg zwischen der Hückelhovener Straße und der K 32 entlang der A 46 nach Osten. Die Ausdehnung des Plangebiets beträgt in Nord-Süd-Richtung etwa 200 bis 275 m, in West-Ost-Richtung etwa 325 m.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6,3 ha und umfasst Teile der Flurstücke 53, 54, 55 56, 57, 58, Flur 36, Gemarkung Erkelenz. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Das zu überplanende Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt über die Erschließung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 an die B 57 zwischen dem Stadtzentrum Erkelenz (etwa 1,5 km) und der

---

<sup>1</sup> Gewerbe- und Industriepark Commerden -GIPCO IV- Rahmenplan, Stadt Erkelenz – Planungsamt, 2010

Ortslage Granterath (etwa 1 km). Etwa 100 m südlich der Autobahn befindet sich ein Kreisverkehr an der B 57, dessen östlicher Arm das Gebiet des Stammbebauungsplans an die Bundesautobahn A 46 und somit an das überörtliche, regionale- und überregionale Verkehrsnetz anbindet. In 200 m südlicher Richtung befindet sich ein zweiter Kreisverkehr an der B 57, über den die östlich gelegene Ortslage Commerden und jenseits dieser der bestehende GIPCO angebunden sind. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. XIX/4 wurde die Machbarkeit der geplanten Erschließung nachgewiesen.<sup>2</sup>

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt südlich des Gebiets des Bebauungsplans Nr. XIX/4 über eine Bushaltestelle im Bereich der Ortslage Scheidt. Durch die bestehenden Wege entlang der B 57 ist die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

## **2.4 Technische Infrastruktur**

Der Änderungsbereich ist bislang nicht an Ver- oder Entsorgungsleitungen angeschlossen. Eine Anbindung an die bestehende Infrastruktur über das Gebiet des Bebauungsplans Nr. XIX/4 im Bereich der B 57 und den westlich gelegenen Wirtschaftsweg ist vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine geplante Versickerungsanlage südlich des Änderungsbereichs beseitigt.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der RWE Power AG.

## **3. Planerische Vorgaben**

### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) liegt das Plangebiet innerhalb des Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Die nördlich angrenzende Bundesautobahn A 46 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr inkl. der Anschlussstelle Erkelenz-Süd dargestellt. Die östlich verlaufende Bundesstraße 57 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt und über die o.a. Anschlussstelle an die A 46 angebunden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans GIPCO IV wurde am 30.11.2009 eine landesplanerischen Anfrage gem. § 32 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 damals zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004) zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans gestellt. Aus Sicht der Bezirksregierung Köln bestanden keine Bedenken gegen die geplante Änderung. Den in diesem Zusammenhang erfolgten Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg zur Beibehaltung der Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan wird durch die Sicherung der Eingrünung entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs gefolgt.

---

<sup>2</sup> Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes GIPCO-IV in Erkelenz, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, 2017

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt mit der 19. Änderung für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 wird durch die Darstellung einer Freileitung sowie die nachrichtliche Übernahme zweier Richtfunktrassen inkl. zugehöriger Schutzstreifen innerhalb der gewerblichen Baufläche des GIPCO IV nicht berührt.

Die 19. Änderung erfolgte mit dem Ziel, das Plangebiet des Stammbebauungsplans inklusive der südlich angrenzenden Flächen für die Entwicklung des Gewerbe- und Industrieparks Commerden planungsrechtlich vorzubereiten.

### 3.3 Bebauungsplan

Innerhalb des Änderungsbereichs gilt der Bebauungsplan Nr. XIX/4 'Gewerbe- und Industriepark Commerden westlich B 57'. Dieser setzt in weiten Teilen ein Gewerbegebiet fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Ziel verfolgt, einen 'klassischen' Gewerbestandort zu entwickeln. Die zulässigen Nutzungen sind daher auf Gewerbebetriebe, Lagereinrichtungen, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist der Geltungsbereich gemäß der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW gegliedert.

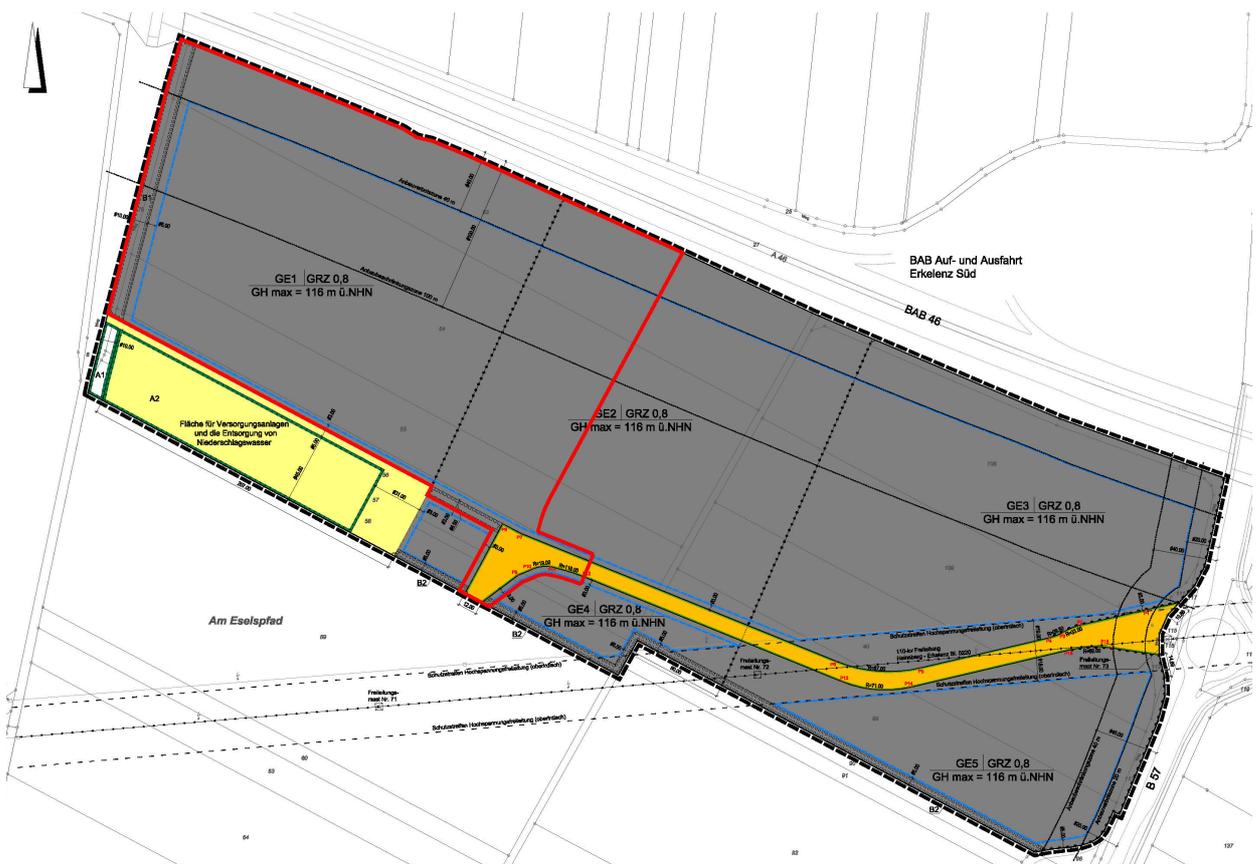


Abbildung 1: *bisheriges Planungsrecht und Änderungsbereich*  
Quelle: *Bebauungsplan Nr. XIX/4 (Stadt Erkelenz 2018), eigene Darstellung Änderungsbereich*  
Stand Februar 2019

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der GRZ auf 0,8 sowie der maximalen Gebäudehöhe auf 116 m ü.NHN begrenzt. Das Gelände im Plangebiet liegt im Bereich von etwa 99 m über NHN. Die Festsetzungen erlauben somit für Gewerbebetriebe eine Gebäudehöhe von höchstens 17 m über der heutigen Geländeoberfläche. Für Teilbereiche der Baugrundstücke werden punktuell eine Gebäudehöhe von höchstens 36 m über der heutigen Geländeoberfläche sowie eine weitere Überschreitung für technische Aufbauten u.ä. ermöglicht. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zusammenhängend festgesetzt.

Zur verkehrlichen Erschließung dient eine Trasse, die – vom nördlichen Kreisverkehr an der B 57 ausgehend – Richtung Westen verläuft und östlich der parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzten Ver- und Entsorgungsanlage endet. Die Verkehrsfläche bietet Raum für eine Wendeanlage sowie den Anschluss der potenziellen Erweiterung des GIPCO in Richtung Süden. Die 1. Änderung umfasst den westlichen Teil des Stammbebauungsplans mit Ausnahme der im Südwesten festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und einer östlich daran angrenzenden Gewerbegebietsfläche.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen- und Pflanzflächen wird das Plangebiet im Bereich der 1. Änderung in Richtung Westen eingegrünt.

### **3.4 Sonstige Vorgaben**

Durch die Aufstellung des Stammbebauungsplans wurden die Darstellungen des Landschaftsplans I/1 'Erkelenzer Börde' des Kreises Heinsberg (1984) innerhalb des Plangebietes zurückgenommen.

Im Plangebiet sowie im näheren Umkreis befinden sich keine natur- oder wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete oder schutzwürdigen Flächen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Das Vorkommen von Bodendenkmälern und/oder archäologischen Funden auf der Fläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Stammbebauungsplans gutachterlich untersucht. Westlich – außerhalb des Plangebiets – liegt in etwa 750 m Entfernung das als Baudenkmal geschützte ehemalige Kreuzherrenkloster Haus Hohenbusch und ein historisches Wegekreuz.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

### **4.1 Planungsziel**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 ist es, die städtebauliche Struktur innerhalb der nordwestlichen Teilfläche des vierten Abschnitts des Gewerbe- und Industrieparks Commerden an die aktuelle Nachfragesituation für Gewerbeflächen anzupassen. Der ursprüngliche Ansatz, das gesamte Plangebiet für die Entwicklung flächenintensiver Gewerbebetriebe bereitzustellen, hat sich als nicht tragfähig erwiesen. Aus diesem Grund soll innerhalb des Änderungsbereichs durch die Verlängerung der Erschließung bis in den Westen des GIPCO IV hier ein kleinteiligeres Angebot an Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die grundsätzliche Zielsetzung, durch die Planung die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und gesunden Arbeitsverhältnissen zu beachten, wird beibehalten. Die Ergebnisse des Rahmenplans GIPCO IV als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept wird nach

wie vor berücksichtigt. Auch mit der 1. Änderung setzt die verbindliche Bauleitplanung die bereits von der Stadt Erkelenz für den Standort formulierten Planungsziele um.

Die Planung zielt darauf ab, die Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin zu berücksichtigen. Das durch die 1. Änderung entstehende zusätzliche Ausgleichsdefizit wird plangebietsextern ausgeglichen. 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 durch die Anbindung an die geplante Anlage für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers außerhalb des Änderungsbereichs gesichert. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Möglichkeit entsprechender Infrastruktureinrichtungen und Anlagen im Plangebiet berücksichtigt.

## **4.2 Städtebauliche Konzeption**

In Anpassung an die aktuelle Nachfragesituation ist vorgesehen, den westlichen Teil des Bebauungsplans Nr. XIX/4 zu restrukturieren, um Flächen für kleinteiligere Gewerbebetriebe anzubieten und diese angemessen erschließen zu können.

Zu diesem Zweck wird der Bereich der ursprünglich geplanten Wendeanlage reorganisiert. Künftig soll an dieser Stelle eine T-Kreuzung entstehen, die sowohl die Anbindung an eine potenzielle Erweiterung des GIPCO IV Richtung Süden als auch die Erschließung der westlichen Flächen durch einen Stich in Richtung Norden ermöglicht. Dieser Stich knickt nach etwa 80 m in Richtung Westen parallel zur Autobahn A 46 ab und erschließt auf einer Länge von etwa 230 m die beidseits gelegenen Gewerbeflächen. Der Abschluss der Erschließung wird durch eine Wendeanlage gebildet, die gem. RAS 06<sup>3</sup> für Lastzüge ausgelegt ist. Die Tiefe der Baugrundstücke nördlich bzw. südlich der Erschließung trägt der Einschränkung durch die Anbauverbotszone der A 46 Rechnung. Die südlich angrenzende Ver- und Entsorgungsfläche wird durch den Änderungsbereich ausgespart, da für die ursprünglich geplante Versickerungsanlage kein Änderungsbedarf besteht. Die Erschließung der Ver- und Entsorgungsfläche wird planungsrechtlich modifiziert, in dem die im Stammbebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche künftig als Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser öffentlich gesichert wird.

Zur Einbindung des Gewerbestandortes in das Stadt- und Landschaftsbild – besonders in Richtung Westen und Süden – ist auch in der 1. Änderung eine randliche Eingrünung vorgesehen.

## **4.3 Wesentliche Auswirkungen**

### **Verkehr**

Zum Nachweis der Machbarkeit der verkehrlichen Erschließung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Stammbebauungsplans eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.<sup>4</sup> Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen auf das vorhandene Straßennetz ermittelt und bewertet.

---

<sup>3</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06, Ausgabe 2006, Stand Dezember 2008)

<sup>4</sup> Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes GIPCO-IV in Erkelenz, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, 2017

Die vorliegende Untersuchung kam zu den folgenden Ergebnissen:

- Durch das geplante Vorhaben GIPCO-IV ist werktags mit einem zusätzlichen Verkehr von insgesamt rund 2.844 Fahrten pro Tag zu rechnen.
- In allen untersuchten Belastungsfällen kann an sämtlichen relevanten Knotenpunkten im Umfeld des Bebauungsplans eine mindestens ausreichende Qualität (Stufe D) des Verkehrsablaufs erreicht werden.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine Überprüfung des Gutachtens hinsichtlich einer vollständigen Nutzung des im Stammbebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes durch Logistikbetriebe.<sup>5</sup> Logistikbetriebe weisen i.d.R. ein höheres Verkehrsaufkommen als andere gewerbliche Nutzungen (Handwerk, Ausstellungsflächen, Lager, Kleinproduktion) auf – insofern ist diese Abschätzung als Worst-case-Szenario zu werten. Die Überprüfung prognostiziert ein Verkehrsaufkommen von 2.611 Fahrten pro Tag für das gesamte Gebiet des Stammbebauungsplans.

Die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen ist unter verkehrlichen Gesichtspunkten nach wie vor realisierbar. Die Erschließung des Vorhabens kann damit gesichert werden.

### **Immissionsschutz**

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf umgebende Siedlungsbereiche wird das Gewerbegebiet gemäß der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW gegliedert. Durch den Ausschluss von Anlagen der verschiedenen Abstandsklassen in Abhängigkeit der Entfernung zur Ortslage Commerden ist gewährleistet, dass Anlagen, in Abhängigkeit von ihrem Immissionsverhalten (Lärmschutz sowie Luftreinhaltung) ausreichende Abstände zu schützenswerten Siedlungsbereichen einhalten. Relevante Erhöhungen des Beurteilungspegels im umliegenden Straßennetz (Verkehrslärm) werden aufgrund der großen Abstände zu Wohnnutzungen nicht erwartet.

### **Artenschutz**

Im Zuge der Planungen zur Erweiterung des GIPCO wurden Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 1 und 2) erstellt sowie Untersuchungen zum Bestand von Brutvögeln und zum Feldhamster durchgeführt.<sup>6</sup> Im Ergebnis wurden keine planungsrelevanten Vogelarten aufgefunden, die durch die Planung betroffen sind. Der Feldhamster wurde ebenfalls nicht nachgewiesen. Eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **Denkmalschutz**

750 m westlich des Änderungsbereichs liegt das Haus Hohenbusch. Dieses ist ein als Baudenkmal eingetragenes ehemaliges Kreuzherrenkloster. Das Gelände des Klosters ist auf seiner östlichen – dem Plangebiet zugewandten – Seite zur dort verlaufenden Hohenbuscher

---

<sup>5</sup> Stellungnahme zur Verkehrserzeugungsrechnung für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet GIPCO IV in Erkelenz, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, 2018

<sup>6</sup> Erweiterung des Gewerbe- und Industrieparks Commerden – GIPCO IV – Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I, Kölner Büro für Faunistik, Albrecht, Esser, Tillmanns, 2017  
Bebauungsplan Nr. XIX/4 „Gewerbe- und Industriepark Commerden westlich B 57“ Erkelenz-Mitte. Artenschutzrechtliche Prüfung, Kölner Büro für Faunistik, Albrecht, Esser, Tillmanns, 2017

Straße (K 29) durch eine Baumreihe eingegrünt. Der Änderungsbereich sowie das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. XIX/4 ist Richtung Westen sowohl außer- als auch innerhalb seiner Grenzen eingegrünt. Entlang des westlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wirtschaftsweges ist eine Baumreihe als Eingrünung vorhanden. Die im Stammbebauungsplan entlang der westlichen Grenze festgesetzte 10 m breite Pflanzfläche wird in die 1. Änderung übernommen.

Im Rahmen 1. Änderung des Bebauungsplans werden die denkmalschutzrechtlichen Belange durch die Eingrünung des Plangebietes in Richtung Westen sowie die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Vergleich zum Stammbebauungsplan (siehe Abschnitt 5.2) berücksichtigt.

In Kombination der Entfernung, der vorhandenen und der geplanten Eingrünung sowie der Reduzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird aus Sicht der Stadt Erkelenz den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

### **Bodendenkmalschutz**

Im Änderungsbereich wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 eine archäologische Sachverhaltsermittlung zu Bodendenkmälern durchgeführt. Neben vereinzelt mittelalterlichen Siedlungsbefunden wurden im Rahmen der Untersuchung Relikte des II. Weltkrieges wie Gruben und Schützengräben aufgedeckt, die die Ergebnisse des Kampfmittelräumdienstes ergänzten.

Auf der Grundlage des Untersuchungsergebnisses konnte zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass weitere archäologische Bodendenkmäler in der Fläche erhalten sind. Unter Berücksichtigung von Aufwand und Nutzen wurde die Untersuchung dennoch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht weitergeführt.

Weitere aus der Planung resultierende Ermittlungen zum Bestand an Bodendenkmälern sind nach damaliger wissenschaftlicher Wertung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege nicht erforderlich, da nach dem Untersuchungsergebnis nicht mehr von einer Abwägungserheblichkeit der Belange des Bodendenkmalschutzes nach den Vorgaben der §§ 1 Abs. 3 und 11 DSchG NW auszugehen ist.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen zu informieren ist (siehe Abschnitt 9.1).

### **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 erfolgt keine – über den Stammbebauungsplan hinausgehende – Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Entwicklung des GIPCO IV beruht auf der Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003). Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans GIPCO IV wurde am 30.11.2009 eine landesplanerische Anfrage gem. § 32 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 damals zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004) gestellt. Aus Sicht der Bezirksregierung Köln bestanden keine Bedenken gegen die geplante Flächennutzungsplan-Änderung. Die dort getroffenen Annahmen zum Gewerbeflächenbedarf gel-

ten unverändert und wurden der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkelenz zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Bereich des GIPCO IV zugrunde gelegt. Einhergehend mit der Neudarstellung erfolgte östlich des Änderungsbereichs um die Ortslage Ge-nehen unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklung von Erkelenz, eine Rück-nahme gewerblicher Bauflächen zugunsten landwirtschaftlicher Flächen. Die Abwägung zwi-schen dem Verlust von Freiflächen bzw. der Schaffung neuer Gewerbeflächen wurde somit be-reits auf übergeordneter Ebene vollzogen. Seit der Genehmigung der 19. Änderung des Flä-chennutzungsplans (Bekanntmachung am 08.12.2017) und der Rechtskraft des Stammbebau-ungsplans (Bekanntmachung am 22.08.2018) haben sich die den Verfahren zugrunde liegen-den Annahmen nicht maßgeblich verändert. Insofern ist aus Sicht der Stadt Erkelenz die durch die genannten Planverfahren vorbereitete Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die hohe Gewichtung der Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB) nach wie vor erforderlich.

### **Natur und Landschaft**

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese wurden durch die Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechts mit den ange-strebten Festsetzungen im Plangebiet bilanziert. Die detaillierte Bewertung kann dem Umwelt-bericht (Abschnitt 5) entnommen werden.

Das plangebietsexterne Ausgleichserfordernis des Bebauungsplans erfolgt über die Flächen-pools Schwanenberg und Schwanenberg III der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft. Das Aus-gleichserfordernis von insgesamt 3.367 Wertpunkten (Ermittlung auf der Grundlage des Verfah-rens LANUV 2008 für die Bauleitplanung) wird den Flächen in Erkelenz wie folgt zugeordnet:

Ökokonto	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte
Schwanenberg III	Schwanenberg	18	39	886,05	3.367

Die detaillierte Bewertung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht (Teil 2 der vorliegenden Begründung) zu entnehmen. Die Sicherung erfolgt bis zum Satzungsbe-schluss mittels eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB.

### **5. Begründung der Planinhalte**

Es ist vorgesehen, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. XIX/4 im Bereich der 1. Änderung hinsichtlich der Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen, der überbauba-ren Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen zu modifizieren. Durch die angestrebten Festsetzungen soll der veränderten Nachfragesituation hinsichtlich von Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Damit einher geht eine Modifikation der Flächen für die technische Infrastruktur, da die Anbindung der Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser künftig über öffentliche Flächen erfolgen soll.

Im Folgenden werden die von der 1. Änderung betroffenen Festsetzungen erläutert. Hinsichtlich der nicht zu ändernden Festsetzungen wird auf den Stammbebauungsplan verwiesen, da sie den ursprünglich verfolgten Ziele nach wie vor gerecht werden. Die zeichnerischen und textli-

chen Festsetzungen der 1. Änderung gewährleisten eine nahtlose Anbindung des Änderungsbereichs an die Festsetzungen des Stammbebauungsplans (vgl. Abbildung 1).

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Stammbebauungsplans behalten im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Der Ausschluss der allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe – mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit des s.g. Annexhandels – ist aus Sicht der Stadt Erkelenz nach wie vor für die Entwicklung des Plangebietes sachgerecht.

Ebenso werden aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis III (Mindestabstände 1.500, 1.000 und 700 m) 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. Die Gliederung des Stammbebauungsplans wird – entsprechend den in der Abstandsliste angelegten einzuhaltenden Abständen der verschiedenen Klassen – im Bereich der 1. Änderung übernommen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden die Bezeichnungen der Gewerbegebiete unverändert aus dem Stammbebauungsplan übernommen. Entsprechend ist der Änderungsbereich in die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE4 gegliedert; das im Stammbebauungsplan festgesetzte GE3 ist räumlich von der 1. Änderung nicht berührt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) des Stammbebauungsplans von 0,8 als Höchstmaß wird beibehalten.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird im Bereich der 1. Änderung reduziert. Die Festsetzungen im Stammbebauungsplan erlaubten für Gewerbebetriebe eine Gebäudehöhe von höchstens 17 m über der heutigen Geländeoberfläche, mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Teilbereiche der Baugrundstücke von bis zu 36 m für Hochregallager o.ä. über der heutigen Geländeoberfläche. Das ursprüngliche Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken für Betriebe mit einem erhöhten Flächenbedarf wird im Bereich der 1. Änderung nicht weiter verfolgt. Entsprechend werden die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe auf ein Maß beschränkt, das kleinteiligeren Gewerbestrukturen entspricht. Die Möglichkeit zur Überschreitung um 19 m wird nicht in die 1. Änderung übernommen und die maximale Gebäudehöhe auf 116 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Die zusätzliche Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, bleibt erhalten. 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.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Aus Gründen einer größtmöglichen Flexibilität im Gewerbegebiet wird auch im Bereich der 1. Änderung 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 Baugrenzen orientiert sich im Norden an der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 46 (40 m gemessen vom Fahrbahnrand) gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)<sup>7</sup>. Die übrigen Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Grenze des Änderungsbereichs, der Straßenverkehrsflächen sowie der Flächen mit Pflanzbindungen, wobei in der Regel ein Abstand von 3 m zu angrenzenden Nutzungen eingehalten wird. Lediglich zu den Flächen mit Pflanzbindungen wird der Abstand auf 5 m – analog zu den Festsetzungen im Stammbebauungsplan erweitert, um dem Schutzbedarf des Gehölzsaums gerecht zu werden. Im Südosten des Änderungsbereichs beruhen die Abgrenzungen des Geltungsbereichs der 1. Änderung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Rücknahme der im Stammbebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen (vgl. Abschnitt 5.5).

### **5.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, Flächen für Stellplätze und Garagen**

Teile des Gewerbegebiets im Änderungsbereich werden durch die Anbauverbotszonen der angrenzenden Bundesautobahn A 46 sowie der Bundesstraße 57 überlagert. (vgl. Abschnitt 8.1). Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. – sofern sie für die betrieblichen Abläufe erforderlich sind – eingeschränkt.

### **5.5 Verkehrsflächen**

Die interne Erschließung des Plangebiets wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die geplante Erschließung hat i.d.R. eine Breite von insgesamt 10,5 m. Dieser Querschnitt bietet neben der zweispurigen Fahrbahn Raum für einen Geh- und Radweg sowie die straßenbegleitenden Bankette. Die Anbindung an die Straßenverkehrsfläche des Stammbebauungsplans erfolgt im Südosten des Änderungsbereichs. Die im Stammbebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche, deren Bemessung sich an der hier geplanten Wendeanlage orientierte, wird aufgrund der Restrukturierung im Änderungsbereich nicht mehr benötigt. Künftig ist hier eine T-Kreuzung vorgesehen, die nach Norden den Änderungsbereich erschließt sowie nach Süden – im Falle der Entwicklung eines weiteren Abschnitts des Gewerbegebiets – die Anbindung der südlich gelegenen Flächen ermöglicht. Die Lage dieser Erschließungsoption wird durch die südliche, außerhalb des Änderungsbereichs verlaufende Hochspannungsfreileitung bestimmt. Eine Querung dieser Trasse ist ausschließlich im engeren Umfeld des südlich vom Änderungsbereich gelegenen Mastes Nr. 71 möglich.

---

<sup>7</sup> 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

Die interne Erschließung des Änderungsbereichs verläuft auf einer Strecke von etwa 80 m in Richtung Norden und verschwenkt parallel zur Autobahn A 46 nach Westen. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage, die gem. RASt 06<sup>8</sup> für Lastzüge ausgelegt ist.

### **5.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser**

Im südwestlichen Teil des Stammbebauungsplans ist eine Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser festgesetzt, deren Erschließung durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erfolgt. Künftig soll die Trasse zwischen der Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser und der Straßenverkehrsfläche öffentlich-rechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck wird die Fläche im Rahmen der 1. Änderung als Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser festgesetzt.

### **5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Stammbebauungsplan wurde entlang der westlichen und der südlichen Grenze des Plangebiets eine Eingrünung mit dem Ziel festgesetzt, das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft einzubinden. Die Festsetzungen werden im Änderungsbereich übernommen, um die Einbindung in das Landschaftsbild weiterhin zu sichern.

### **5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Aufstellung und Anordnung von Werbeanlagen im Änderungsbereich wird – analog zum Stammbebauungsplan – durch eine entsprechende Festsetzung gesteuert. Durch die Beschränkung der Aufstellung auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhenbeschränkung wird ein Wildwuchs von Werbeanlagen eingeschränkt und eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt i.W. über die geplante Infrastruktur des Stammbebauungsplans. Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz werden im Rahmen der Umsetzung innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser im Stammbebauungsplan und der Planstraße geschaffen.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes wird im Trennsystem durchgeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird der Abwasserbehandlungsanlage Erkelenz zugeführt. Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude wird zusammen mit dem belastetem Niederschlagswasser von Fahr-, Park-, Lade- und Lagerflächen in einem Regenwasserkanal abgeleitet und in das südlich angrenzende Versickerungsbecken in den Untergrund eingeleitet. Im gesamten Gebiet gilt Anschlusszwang auch für Niederschlagswasser gem. Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz.

---

<sup>8</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Ausgabe 2006, Stand Dezember 2008)

## **7. Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Stammbauungsplan übernommen (vgl. Abschnitt 4.3). Die Ergebnisse der Umweltprüfung bilden die Grundlage für den Umweltbericht gem. § 2a BauGB, in dem auch die durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten abgehandelt werden und die Bilanzierung des unvermeidbaren Eingriffs sowie der erforderlichen Kompensation enthalten sind.

Der Umweltbericht ist als Teil 2 der Begründung Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Anbauverbotszone**

Die Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) sowie Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG) zur Bundesautobahn A 46 werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **9. Hinweise**

### **9.1 Bodendenkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XIX/4 – und damit auch der Bereich der 1. Änderung – wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine archäologische Prospektion untersucht (vgl. Abschnitt 4.3). Auf der Grundlage des Untersuchungsergebnisses kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass weitere archäologische Bodendenkmäler in der Fläche erhalten sind. In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren ist.

### **9.2 Artenschutz**

Zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos und zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos für wildlebende Vogelarten (Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Maßnahmen auf Basis der Artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>9</sup> und der Empfehlungen des Umweltberichts als Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen worden.

### **9.3 Baugrund und Boden**

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Einwirkungsbereich des Braunkohlentagebaus ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus

---

<sup>9</sup> Bebauungsplan Nr. XIX/4 „Gewerbe- und Industriepark Commerden westlich B 57“ Erkelenz-Mitte. Artenschutzrechtliche Prüfung, Kölner Büro für Faunistik, Albrecht, Esser, Tillmanns, 2017

wurden auf Basis der Empfehlungen aus dem Umweltbericht Hinweise für den Bodenschutz während der Bauphase ergänzt.

#### 9.4 Kampfmittel

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Gebiet mit Hinweisen auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Weite Teile des Plangebiets wurden im Rahmen einer Testsondierung geräumt. Lediglich im Westen, Norden und im Nordosten konnte keine Räumung erfolgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe<sup>10</sup> des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

#### 9.5 Entwässerung

Hinsichtlich der Entsorgung anfallenden Niederschlagswassers sind verschiedene behördliche Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Detaillierte Angaben können den Hinweisen zur 1. Änderung des Bebauungsplans entnommen werden.

#### 9.6 Altlastenverdachtsflächen

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

### 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich und werden im Rahmen der Veräußerung der Gewerbeflächen vollzogen. Der Stadt Erkelenz entstehen hierdurch keine weiteren Kosten.

### 11. Städtebauliche Kenndaten

	Festsetzungen des BP Nr. XIX/4 im Be- reich der 1. Än- derung	Festsetzungen der 1. Änderung des BP Nr. XIX/4
Gewerbegebiet	62.390 m <sup>2</sup>	58.670 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	1.550 m <sup>2</sup>	4.930 m <sup>2</sup>
Fläche für die Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser	-	340 m <sup>2</sup>
Summe	63.940 m <sup>2</sup>	63.940 m <sup>2</sup>

<sup>10</sup> [http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/\\_Merkblatt\\_f\\_\\_r\\_Baugrundeingriffe.pdf](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/_Merkblatt_f__r_Baugrundeingriffe.pdf)

Erkelenz, im September 2019