



# STADT ERKELENZ

## **Bebauungsplan 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990  
(BGBl. I S. 133) 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

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)  
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

**Bebauungsplan 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.....	6
3.3 Bebauungsplan.....	7
3.4 Sonstige Vorgaben .....	7
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>7</b>
4.1 Planungsziel .....	7
4.2 Städtebauliche Konzeption .....	8
4.3 Wesentliche Auswirkungen.....	9
<b>5. Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>12</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
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 .....	15
5.5 Verkehrsflächen.....	15
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser.....	15
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	16
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	17
<b>6. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Umweltbelange</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>18</b>

8.1	Anbauverbotszone.....	18
8.2	Hochspannungsfreileitung .....	18
<b>9.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>18</b>
9.1	Bodendenkmalschutz .....	18
9.2	Artenschutz .....	18
9.3	Pflegemaßnahmen .....	19
9.4	Baugrund und Boden.....	19
9.5	Kampfmittel .....	19
9.6	Gebäudehöhen.....	19
9.7	Entwässerung.....	19
9.8	Altlastenverdachtsflächen.....	19
<b>10.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>20</b>

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

Für eine mittel- bis langfristige Sicherung von Gewerbeflächenangeboten sieht die Stadt Erkelenz die Erweiterung des Gewerbe- und Industrieparks Commerden (GIPCO) um einen vierten Abschnitt vor. Weite Teile des vorhandenen GIPCO wurden in den letzten Jahren in Anspruch genommen, so dass – insbesondere für flächenintensive Nutzungen – zzt. kein nachfragegerechtes Angebot an planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen am Standort zur Verfügung steht. Der für die Erweiterung vorgesehene Standort südlich der Autobahn A 46 und westlich der Bundesstraße B 57 wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und umfasst insgesamt ein Areal von rund 32,8 ha.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklung eines ersten Teilabschnitts von 17,3 ha des Gewerbe- und Industrieparks ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 'Gewerbe- und Industriepark Commerden westlich B 57' erforderlich. Weitere Flächen sollen sukzessive – je nach Bedarfslage – durch die Aufstellung weiterer Bebauungspläne entwickelt werden.

Das Bauleitplanverfahren wurde bereits im Jahr 2010 durch die Erarbeitung des Rahmenplans GIPCO IV<sup>1</sup> sowie aktuell die 19. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

## **2. Städtebauliche Situation**

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

Der Geltungsbereich 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 der B 57 ausgehend entlang der A 46 nach Westen bis zu einem Wirtschaftsweg zwischen der Hückelhovener Straße und der K 32. Die Ausdehnung des Plangebiets beträgt in Nord-Süd-Richtung etwa 250 m, in West-Ost-Richtung etwa 700 m.

Das Plangebiet hat eine Größe von 17,3 ha und umfasst die Flurstücke 40, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 75, 89, 108, 109, 110, 111 und 112 sowie Teile der Flurstücke 52 und 113, Flur 36, Gemarkung Erkelenz.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Das zu überplanende Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich – intensiv ackerbaulich – genutzt. Durch das östliche Plangebiet verlaufen von Süden Richtung Osten eine 20 kV- sowie eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung.

### **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B 57 zwischen dem Stadtzentrum Erkelenz (etwa 1,5 km) und der Ortslage Granterath (etwa 1 km). Etwa 100 m südlich der Autobahn befindet sich ein Kreisverkehr an der B 57, dessen östlicher Arm das Plangebiet 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

---

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

B 57, über den die östlich gelegene Ortslage Commerden bzw. jenseits der bestehende GIPCO angebunden sind. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Machbarkeit der geplanten Erschließung nachgewiesen (vgl. Abschnitt 4.3).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt südlich des Plangebiets 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**

Das Plangebiet ist zzt. nicht an Ver- oder Entsorgungsleitungen angeschlossen. Eine Anbindung an die bestehende Infrastruktur im Bereich der B 57 und dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg ist vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets beseitigt (vgl. Abschnitte 5.6 und 6).

## **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 im vorliegenden Bebauungsplan durch eine Eingrünung entlang der westlichen Grenze des Plangebiets gefolgt.

## **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. An der westlichen Grenze ist ein etwa 40 m breiter Streifen durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Diese Fläche bietet im Flächennutzungsplan im Sinne einer Angebotsplanung eine mögliche Ausgleichsfläche für die verbindliche Bauleitplanung. Dies äußert sich auch im Zusatz der Legende, dass 'auf den Flächen mit überlagernder Darstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB [...] Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 1a Abs. 3 BauGB nur in Abstimmung und in Zusam-

menarbeit mit den Eigentümern, Pächtern und Bewirtschaftern der Flächen als gemeinsames Entwicklungsziel zu realisieren' sind. Bislang wurde diese potenzielle Ausgleichsfläche innerhalb des Änderungsbereichs nicht in Anspruch genommen.

Darüber hinaus verläuft durch den Geltungsbereich die Darstellung einer Freileitung von Südwest nach Nordost sowie die nachrichtliche Übernahme zweier Richtfunktrassen inkl. zugehöriger Schutzstreifen, die aus Richtung Südwest sowie parallel zur B 57 auf einen nördlich an der Aachener Straße gelegenen Fernmeldeturm zulaufen.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkelenz, aufgestellt mit dem Ziel, das Plangebiet inklusive der südlich angrenzenden Flächen als gewerbliche Baufläche darzustellen, ist seit dem 08.12.2017 rechtskräftig. Die vormalige Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit der 19. Änderung entfallen.

### **3.3 Bebauungsplan**

Innerhalb des Plangebiets gelten keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### **3.4 Sonstige Vorgaben**

Der Landschaftsplan I/1 'Erkelenzer Börde' des Kreises Heinsberg (1984) stellt im Plangebiet das Entwicklungsziel 2 'Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen' dar.

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 wird zzt. gutachterlich untersucht. Westlich, außerhalb des Plangebiets liegt in etwa 750 m Entfernung das als Baudenkmal geschützte ehemalige Kreuzherrenkloster Haus Hohenbusch und ein historisches Wegekrenz. Nähere Angaben hierzu können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

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

### **4.1 Planungsziel**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XIX/4 ist es, die Entwicklung einer ersten Teilfläche des vierten Abschnitts des Gewerbe- und Industrieparks Commerden planungsrechtlich zu sichern. Dabei soll die außerordentliche Lagegunst des Standortes südlich der BAB 46 und westlich der Bundesstraße 57 berücksichtigt werden.

Durch die Planung werden die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und gesunden Arbeitsverhältnissen beachtet. Dabei werden die Ergebnisse des Rahmenplans GIPCO IV, eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde bzw. einer sonstigen städtebaulichen Planung der Gemeinde berücksichtigt. Die verbindliche Bauleitplanung setzt somit das die bereits von der Stadt Erkelenz für den Standort formulierten Planungsziele innerhalb des Geltungsbereichs um.

Die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich erfolgt im räumlichen Bezug zu einem bestehenden Gewerbe- und Industriestandort sowie im unmittelbaren Verbund mit überörtlichen Verkehrswegen. Die Planung zielt insoweit darauf ab, die Belange des Umweltschutzes sowohl durch die Standortwahl als auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Maßnahmenflächen zur Minderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan vorgesehen. Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt in Teilen innerhalb des Plangebiets. Das weitergehende Ausgleichserfordernis wird über die Flächenpools Schwanenberg und Schwanenberg III der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft verrechnet. 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 mit der Planung einer Anlage für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers gesichert. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Möglichkeit entsprechender Infrastruktureinrichtungen und Anlagen im Plangebiet berücksichtigt.

## **4.2 Städtebauliche Konzeption**

Gemäß der aktuellen Nachfragesituation ist vorgesehen, innerhalb des Plangebiets Grundstückszuschnitte für flächenintensive Gewerbenutzungen zu entwickeln. Dabei macht sich das städtebauliche Konzept die gegebene Lagegunst am klassifizierten Straßennetz und dem Bezug zu umliegenden Gewerbestandorten zu nutze. Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden Planungsideen potenzieller Investoren in die Überlegungen einbezogen.

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Kreisverkehr an der B 57. Von diesem Punkt aus wird zur Erschließung der Bauflächen eine interne Straße in westliche Richtung geführt. Die gewerbliche Nutzung ist im östlichen Bereich des Plangebiets durch die vorhandene Freileitung eingeschränkt. Hier ist ein Schutzstreifen von beidseitig je 19 m einzuhalten innerhalb dessen keine Bebauung – mit Ausnahme einer Verkehrsfläche oder mit dem Versorgungsträger abzustimmende Nebenanlagen - zulässig ist. Zur Ausnutzung dieser Restriktion – in Verbindung mit dem Ziel in diesem Bereich Grundstückstiefen von etwa 170 m zu ermöglichen – folgt die innere Erschließung dem Schutzstreifen der vorhandenen Freileitung und schwenkt im südlichen Bereich nach Westen. Da die innere Erschließung zzt. keine Durchgangsfunktion besitzt, endet sie in einer Wendeanlage. Von dieser führt ein Stich an die südliche Grenze des Plangebiets, um ggf. einen Anschluss an eine mögliche Erweiterung des GIPCO vorzuhalten.

Die städtebauliche Konzeption ist auf großflächige Betriebstypen ausgelegt und ermöglicht die Anordnung von größeren Hallen und/oder logistischer Einrichtungen. Insofern erfolgt insbesondere nördlich der Erschließungsstraße eine großflächige und bedarfsgerecht umsetzbare Festsetzung von Gewerbegebieten. Dabei wird die im Norden geltende Anbauverbotszone zur BAB 46 durch die Führung der Baugrenzen berücksichtigt. Südlich der inneren Erschließungsstraße erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Grundstücksgrenzen die Festsetzung kleinflächigerer Gewerbegebiete. Entlang der südlichen Grenze ist im Westen des Plangebiets eine Fläche für die Entwässerung anfallenden Niederschlagswassers geplant.

Zur Einbindung des Gewerbestandortes in das Stadt- und Landschaftsbild – besonders in Richtung Westen und Süden – ist eine randliche Eingrünung vorgesehen. Ein Teil der Eingriffsfolgen

kann durch notwendige landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst, z.B. im Bereich der Entwässerungsanlage ausgeglichen werden.

Das geplante Gewerbegebiet ist nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen. Da Einzelhandelsbetriebe konkurrierende Einrichtungen zum Stadtzentrum darstellen können und nicht in regionalplanerisch ausgewiesenen GIB-Bereichen vorzusehen sind, werden diese auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen. Negative städtebauliche Auswirkungen, z.B. die Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion des Stadtkerns, sollen vermieden werden. So werden Verkaufsflächen für Verkauf an letzte Verbraucher nur für Sortimente aus eigener Herstellung der angesiedelten Betriebe zulässig sein.

### 4.3 Wesentliche Auswirkungen

#### Verkehr

Zum Nachweis der Machbarkeit der verkehrlichen Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.<sup>2</sup> Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen auf das vorhandene Straßennetz ermittelt und bewertet.

Zunächst wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Anschließend wurden die Ergebnisse zur Berücksichtigung der voraussichtlichen allgemeinen Verkehrsentwicklung pauschal um 10% erhöht sowie das durch den Bebauungsplan induzierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen berechnet.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungen des Analysefalls, des Falls 'Analyse+Neuverkehr' und des Falls 'Analyse+10%+Neuverkehr' wurde für die zu untersuchenden Knotenpunkte Heerstraße (B 57) / AS A 46 Erkelenz-Süd Rampe Nord (KP1), Heerstraße (B 57) / AS A 46 Erkelenz-Süd Rampe Süd (KP2) und Heerstraße (B 57) / Luxemburger Straße (KP3) die Funktionsfähigkeit überprüft. Dabei wurden die Rechenverfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2015) angewandt.

Die vorliegende Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Durch das geplante Vorhaben GIPCO-IV (5 ha Nettobauland für einen zentralen Bäckereibetrieb und 9 ha Nettobauland Industrie-Gewerbegebiet mit verkehrintensiver Nutzung) 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 den Knotenpunkt Heerstraße (B 57) / AS A 46 Erkelenz-Süd Rampe Süd (Kreisverkehr) wurde eine Vorentwurfsskizze erstellt, die die Machbarkeit von Optimierungsmaßnahmen aufzeigt und im weiteren Verfahren als Grundlage für die Ausgestaltung des Knotenpunkts dient.

Die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen in der beschriebenen Form ist unter verkehrlichen Gesichtspunkten realisierbar. Die Erschließung des Vorhabens kann damit gesichert werden.

---

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

Im Rahmen der Beteiligungsschritte wurde der pauschale Zuschlag von 10 % als Annahme für die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie die Betrachtung der Wechselwirkungen im Bereich der vorhandenen Knotenpunkte kritisch hinterfragt.

Eine Auswertung der Verflechtungsmatrizen 2010 und 2030 für den Kreis Heinsberg ergab eine Zunahme des Fahrtenaufkommens im Pkw- und im Lkw-Verkehr von jeweils 13,2 % im Quell-, Ziel und Binnenverkehr. Dies entspricht bei einer angenommenen linearen Entwicklung einer Zunahme um 8,6 % im relevanten Zeitraum von 2017 bis 2030. Darüber hinaus wurden vorhandene Verkehrsuntersuchungen zu Straßenbauprojekten im Kreis Heinsberg auf ihre Relevanz für die verkehrlichen Abläufe in der Umgebung des Plangebietes überprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die im Gutachten getroffenen Annahmen die in anderen Verfahren ermittelten Entwicklungen ausreichend abbilden.

Eine Betrachtung der Wechselwirkung der im Bereich des Plangebietes liegenden Verkehrsknotenpunkte untereinander ist aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich, da errechnete Rückstaulängen die Abstände zwischen den vorhandenen Knotenpunkten unterschreiten.

### **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.

### **Verlust landwirtschaftlicher Flächen**

Durch die Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Innerhalb des Stadtgebiets besteht jedoch eine Nachfrage nach Gewerbeflächen, die zzt. nur unzureichend befriedigt werden kann. Dies betrifft besonders das Angebot von Flächen mit großzügigem Zuschnitt. In die Abwägung sind somit neben den Belangen der Landwirtschaft die Belange der Wirtschaft (u.a. in Form der Schaffung von Arbeitsplätzen) einzustellen. Durch die Rücknahme der im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen östlich der Bundesstraße 57 werden die Auswirkungen auf die Landwirtschaft abgemildert. Unter Berücksichtigung dieses zumindest teilweisen Flächentauschs sowie aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar an überregionalen Verkehrswegen und der damit gegebenen Lagegunst, sind im Plangebiet die Belange der gewerblichen Wirtschaft höher als die Belange einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zu gewichten.

Durch die Darstellung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) wurde auf der Ebene der Regionalplanung die durch den Bebauungsplan festgesetzte Entwicklung bereits vorbereitet.

### **Artenschutz**

Im Zuge der Planungen zur Erweiterung der GIPCO-Flächen wurden Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 1 und 2) erstellt sowie Untersuchungen zum Bestand von

Brutvögeln und zum Feldhamster durchgeführt.<sup>3</sup> Im Ergebnis wurden keine planungsrelevanten Vogelarten aufgefunden, die durch die Planung betroffen sind. Der Feldhamster wurde ebenfalls nicht nachgewiesen.

### **Denkmalschutz**

800 m westlich des Plangebietes liegt das Gelände Haus Hohenbusch. Dieses ist ein als Bau- denkmal eingetragenes ehemaliges Kreuzherrenkloster. Das Gelände des Klosters ist auf sei- ner östlichen – dem Plangebiet zugewandten – Seite zur dort verlaufenden Hohenbuscher Straße (K 29) durch eine Baumreihe eingegrünt. Das Plangebiet selbst ist Richtung Westen so- wohl außer- als auch innerhalb seiner Grenzen eingegrünt. Entlang des westlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wirtschaftsweges ist eine Baumreihe als Eingrünung vorhanden. Künftig ist geplant innerhalb des Plangebiets, entlang der westlichen Grenze eine weitere, 10 m breite Pflanzfläche zu entwickeln.

Nach § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Die Begriffe 'engere Umgebung' und 'Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes' sind nicht abschließend abzugrenzen. Aus Sicht der Stadt Erkelenz ist es – in Anbetracht eines Abstandes der Gebäude von mindestens 850 m – zweifelhaft, ob von einer näheren Um- gebung ausgegangen werden kann. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung und dem Umstand, dass keine Perspektive besteht, die das Denkmal und zukünftige bauliche Anla- gen gleichzeitig in das Blickfeld des Betrachters führt ebenfalls zweifelhaft.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die denkmalschutzrechtlichen Belange durch die Ein- grünung des Plangebietes in Richtung Westen berücksichtigt. Darüber hinaus kann auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des § 9 DSchG sichergestellt werden, dass im Bereich der westlichen Grenze des Gewerbegebiets auf eine Bebauung höher als 16 m über Gelände verzichtet wird.

Zur Abmilderung der Auswirkung baulicher Anlagen mit einer Höhe > 16 m über Gelände wird im Bebauungsplan eine bauordnungsrechtliche Festsetzung ergänzt, nach der entsprechende Fassaden baulicher Anlagen mit einem hellgrauen / hellblauen Farbton zu versehen sind.

In Kombination der Entfernung, der vorhandenen und der geplanten Eingrünung sowie der Fas- sadengestaltung wird aus Sicht der Stadt Erkelenz den Belangen des Denkmalschutzes Rech- nung getragen.

### **Bodendenkmalschutz**

Im Plangebiet wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung zu Bodendenkmälern durch- geführt. Neben vereinzelt mittelalterlichen Siedlungsbefunden wurden im Rahmen der Untersu- chung Relikte des II. Weltkrieges wie Gruben und Schützengräben aufgedeckt, die die Ergeb- nisse des Kampfmittelräumdienstes ergänzten.

---

<sup>3</sup> Erweiterung des Gewerbe- und Industrieparks Commerden – GIPCO IV – Artenschutzrechtliche Prüfung – Stu- fe I, Kölner Büro für Faunistik, Albrecht, Esser, Tillmanns, 2017  
Bebauungsplan NR. XIX/4 „Gewerbe- und Industriepark Commerden westlich B 57“ Erkelenz-Mitte. Artenschutz- rechtliche Prüfung, Kölner Büro für Faunistik, Albrecht, Esser, Tillmanns, 2017

Auf der Grundlage des Untersuchungsergebnisses kann 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 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.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen zu informieren ist (vgl. Abschnitt 9.1).

## **5. Begründung der Planinhalte**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für die baulich zu nutzende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe.

Die Ansiedlung von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der verkehrlichen Situation nicht gewünscht. Die Planstraße übernimmt lediglich die innere Erschließung des Plangebiets und hat im Straßennetz der Stadt Erkelenz keine Verbindungsfunktion. Insofern soll die Erschließung in erster Linie produzierenden oder eher klassischen Gewerbebetrieben zu Gute kommen. Überdies wird in der Abwägung berücksichtigt, dass eine direkte Anbindung von Gewerbegrundstücken des Plangebiets an die Bundesstraße 57 nicht möglich ist. Entsprechend ist die Ansiedlung einer Tankstelle in diesem Bereich aus Sicht der Stadt Erkelenz städtebaulich nicht sinnvoll.

Aufgrund der Einwirkungen von Gewerbe- bzw. Verkehrslärm auf das Plangebiet können gesunde Wohnverhältnisse – selbst für Wohnungen im betrieblichen Zusammenhang – nicht gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Mit dem Gewerbe- und Industriepark Commerden (GIPCO) ist ein Standort entwickelt worden, der sich ausdrücklich vom (Wohn-) Siedlungszusammenhang der Stadt Erkelenz absetzt, um flächenintensive und im Rahmen der getroffenen Festsetzungen auch emittierende Nutzungen unterzubringen. Für öffentliche Nutzungen mit Publikumsverkehr in Form von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke werden im Stadtgebiet anderweitige Standorte vorgehalten. Überdies ist vorgesehen, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzusiedeln. Nutzungsarten die typischerweise zu einer Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe führen können, werden daher ausgeschlossen. Hierzu dient der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als bestimmter Anlagentyp der Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5

BauNVO. Zusätzlich werden durch den Ausschluss des Einzelhandels die städtebaulichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erkelenz in die Bauleitplanung integriert und umgesetzt.

Für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe ist der sog. Annexhandel ausnahmsweise zulässig, sofern die angebotenen Sortimente aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen stehen. Darüber hinaus muss die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in den Ausmessungen untergeordnet sein. Die Festsetzung soll Betrieben (z.B. Handwerksbetrieben) ermöglichen, eigens hergestellte Produkte vor Ort zu präsentieren und zu verkaufen. Eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder die Erzeugung erheblicher Kundenverkehre ist nach planerischem Ermessen auszuschließen.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und damit der Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden 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. Das übrige Plangebiet wird – entsprechend den in der Abstandsliste angelegten einzuhaltenden Abständen der verschiedenen Klassen – gegliedert. Dies ermöglicht eine differenzierte Ausnutzung des Plangebiets, abhängig von den Abständen zu schützenswerten Nutzungen in der Umgebung. Die Abstände richten sich nach dem Mischgebiet der südöstlich gelegenen Ortslage Commerden aus, diese liegt in etwa 75 m Entfernung zum Geltungsbereich. Anlagen der in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Abstandsklassen sind in anderen Teilen des Gewerbe- und Industrieparks Commerden (GIPCO) zulässig. Durch den differenzierten Ausschluss von Anlagen der verschiedenen Abstandsklassen ist gewährleistet, dass Anlagen, für die entsprechende Schutzabstände als notwendig erachtet werden, im Plangebiet nicht zulässig sind. Bei Einhaltung dieser Schutzabstände, der das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen berücksichtigt, ist in der Regel ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen i.S. der Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch den Betrieb einer Anlage sichergestellt, wenn die in der Abstandsliste aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Dies berücksichtigt sowohl den Lärmschutz als auch die Luftreinhaltung. Lediglich im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird der Mindestabstand von 100 m zu empfindlichen Nutzungen gemäß Abstandsliste auf einer Teilfläche von etwa 850 m<sup>2</sup> unterschritten. Dies ist aus Sicht der Stadt Erkelenz vertretbar, da die Angaben der Abstandsliste aus dem Schutzbedürfnis eines reinen Wohngebiets resultieren. Der Abstand im Südosten des Plangebiets wird maßgeblich durch die Ortslage Commerden, die im Bebauungsplan Nr. XIX/2 als Mischgebiet festgesetzt ist bestimmt. Eine Unterschreitung der Abstände gem. Abstandserlass ist somit in diesem Bereich unbedenklich.

Der festgesetzte Ausschluss von Anlagen der unterschiedlichen Abstandsklassen wird ergänzt durch Ausnahmeregelungen für Anlagenarten des jeweils nächst größeren Abstandes der Abstandsliste bei entsprechenden Nachweisen bzw. den Regelungen gem. Ziffer 2.2.2.5 des Abstandserlasses, da die Gliederung des Gewerbegebietes i.W. auf den Abständen zum o.a. Mischgebiet der Ortslage Commerden festgesetzt ist.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Gewerbegebiets 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Eine weitere Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Das bedeutet, dass für zu errichtende Betriebe 80 % der innerhalb des Gewerbegebiets liegenden Fläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes gemessen an NHN (z.B. Oberkante Attika, Dachfirst). 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 wird punktuell eine Gebäudehöhe von höchstens 36 m über der heutigen Geländeoberfläche ermöglicht. Da der Bebauungsplan der Bereitstellung von Baugrundstücken für Betriebe mit einem erhöhten Flächenbedarf dient, soll – für begrenzte Anteile der Baugrundstücke die Möglichkeit eingeräumt werden, Hochregallager zu errichten. Somit wird eine nachfragegerechte Entwicklung des Gewerbegebietes – bspw. bei Grundstücksanfragen durch Logistikbetriebe – ermöglicht. Zusätzlich wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. 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 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) bzw. im Osten an der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 57 (20 m gemessen vom Fahrbahnrand) gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)<sup>4</sup>. Im Süden und Westen hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m zur Abgrenzung des Gewerbegebiets ein, um ein enges Heranrücken der Bebauung an Plangebietsgrenze bzw. die angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu vermeiden. Die Baugrenze hält einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, der Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser ein und spart den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung aus.

---

<sup>4</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

#### **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 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 – eingeschränkt.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

Die interne Erschließung des Plangebiets inkl. der Anbindung an den Kreisverkehr der B 57 wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die geplante Erschließung hat eine Breite von insgesamt 10,5 m. Dieser Querschnitt bietet neben der zweispurigen Fahrbahn Raum für einen Geh- und Radweg sowie die straßenbegleitenden Bankette. Der Straßenverlauf orientiert sich an der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung und knickt nördlich des Mastes Nr. 72 nach Westen ab. Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung setzt der Bebauungsplan eine maximale Höhe der Fahrbahnoberkante von 100 m ü.NHN im DHHN2016 fest. Die Angabe bezieht sich auf die Fahrbahn im endausgebauten Zustand. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass Fahrzeuge im Straßenraum einen ausreichenden vertikalen Schutzabstand zu den stromführenden Leitungen nicht unterschreiten.

Die Planstraße endet in einer Wendeanlage, die gem. RAS<sup>5</sup> 06 für Lastzüge ausgelegt ist. Somit wird die Erschließung des Plangebiets für den zunächst vorgesehenen Planzustand (Gewerbegebiet ohne eine südliche Erweiterung) gesichert. Um die Option einer südlichen Erweiterung des Gewerbegebietes zu berücksichtigen setzt sich die Verkehrsfläche nach Süden bis zur Plangebietsgrenze fort. Hier wird – im Falle der Entwicklung eines weiteren Abschnitts des Gewerbegebiets – die Anbindung der südlich gelegenen Flächen ermöglicht. Die Lage dieser Erschließungsoption wird durch die südlich, außerhalb des Plangebiets weiterlaufende Hochspannungsfreileitung bestimmt. Eine Querung dieser Trasse ist ausschließlich im engeren Umfeld des südlich vom Geltungsbereich gelegenen Mastes Nr. 71 möglich.

Die Grenzen des Gewerbegebiets zur östlich – jenseits des Plangebiets – verlaufenden B 57 und zu den Flächen des Kreisverkehrs inkl. Zufahrt werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße auszuschließen.

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

Im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser vorgesehen. Hier soll zum einen das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden, zum anderen werden Flächen für die Anbindung des Plangebiets an die technische Infrastruktur vorgehalten. Die Versickerungsanlage soll möglichst naturnah gestaltet werden, da vorgesehen ist, auf der Fläche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Entsprechend ist in Teilen überlagernd eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Abschnitt

---

<sup>5</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS<sup>5</sup> 06, Ausgabe 2006, Stand Dezember 2008)

5.7). Der nicht überlagerte Teil der Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser dient als Trasse von 5 m Breite dem Anschluss an die vorhandene Infrastruktur im westlich gelegenen Wirtschaftsweg, sowie der Unterbringung u.a. einer Gasdruckregelanlage und einer Ortsnetzstation.

### 5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen dienen den für die Entwicklung des Plangebiets notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. An der westlichen Grenze wird die Entwicklung eines strukturreichen Gehölzsaumes angestrebt, der – in Verbindung mit den nördlich gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Abschnitt 5.9) – das Plangebiet in Richtung Westen eingrünt. Für die Versickerungsanlage als Teil der Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser (vgl. Abschnitt 5.6) sind Festsetzungen hinsichtlich der Ausführung getroffen worden, die eine – im Rahmen der Möglichkeiten – naturnahe Ausführung sicherstellen.

Das plangebietsexterne Ausgleichserfordernis des Bebauungsplans erfolgt über die Flächenpools Schwanenberg und Schwanenberg III der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft. Das Ausgleichserfordernis von insgesamt 156.729 Wertpunkten (Ermittlung auf der Grundlage des Verfahrens LANUV 2008 für die Bauleitplanung) wird den Flächen in Erkelenz wie folgt zugeordnet:

Ökokonto	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte
Schwanenberg	Schwanenberg	3	162	2.632	10.528
	Schwanenberg	3	161/1	14.922	59.688
	Schwanenberg	3	163	3.751	15.004
Schwanenberg III	Schwanenberg	18	20	1.450	5.510
	Schwanenberg	18	24	1.676	6.369
	Schwanenberg	18	25	400	1.520
	Schwanenberg	18	26	3.996	15.185
	Schwanenberg	18	34	3.943	14.984
	Schwanenberg	18	37/1	3.944	14.987
	Schwanenberg	18	39	3.409	12.954

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

### 5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen der Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser sowie der Straßenverkehrsfläche ist ein 6,5 m breiter Streifen des Gewerbegebiets überlagernd mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Durch diesen wird sichergestellt, dass das Plangebiet vollständig an die bestehende Infrastruktur sowohl im westlichen Wirtschaftsweg als auch östlich an die B 57 angeschlossen ist.

Die Einschränkung der Nutzbarkeit der Fläche für mögliche Gewerbetreibende ist vertretbar. Eine Verlängerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist aufgrund des damit steigenden Erschließungsaufwands sowie des Fixpunktes der potenziellen Anbindung der südlichen Erweiterungsfläche des GIPCO IV (vgl. Abschnitt 5.5, zweiter Abschnitt) nicht sinnvoll.

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

Das Gewerbegebiet ist entlang der westlichen und der südlichen Grenze des Plangebiets einzugrünen. Durch die Festsetzung wird das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft eingebunden. Im Westen ist – analog zum Gehölzsaum westlich der Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser (vgl. Abschnitt 5.7) – die Entwicklung eines strukturreichen Gehölzsaumes mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Dieser beinhaltet eine Baumreihe (Gehölze 1. Ordnung), die durch Anpflanzungen niedriger wachsender Gehölze 3. Ordnung ergänzt wird. Südlich ist ein strukturreicher Gehölzsaum auf einer Breite von 5 m vorgesehen. Aufgrund der Vorgaben durch das Nachbarschaftsgesetz (NachbG NRW) ist die Bepflanzung auf Gehölze 2. und 3. Ordnung beschränkt.

### **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Aufstellung und Anordnung von Werbeanlagen im Plangebiet wird 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.

Zur Abmilderung der Auswirkung baulicher Anlagen mit einer Höhe > 16 m über Gelände auf das westlich des Plangebiets gelegene als Baudenkmal eingetragene Haus Hohenbusch wird im Bebauungsplan eine bauordnungsrechtliche Festsetzung ergänzt, nach der entsprechende Fassaden baulicher Anlagen mit einem hellgrauen / hellblauen Farbton zu versehen sind.

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

Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz werden im Rahmen der Umsetzung innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser, einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche sowie 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 einem Versickerungsbecken über die belebte Oberbodenzone in den Untergrund eingeleitet (vgl. Abschnitt 5.6). Im gesamten Gebiet gilt Anschlusszwang auch für Niederschlagswasser gem. Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz.

## **7. Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen erstellt (vgl. Abschnitt 4.3). Die Ergebnisse bilden die Grundlage für den

Umweltbericht gem. § 2a BauGB, in dem auch die durch die Aufstellung 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.

Hinsichtlich der auch westlich der B 57 durch die Lage der Anschlussstelle Erkelenz Süd geltenden Anbaubestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz erfolgte am 21.12.2017 eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW – Autobahnniederlassung Krefeld. Seitens des Trägers der Straßenbaulast wird auf die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone der A 46 gegenüber der Anschlussstelle verzichtet, da durch die entsprechenden Zonen der B 57 hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Entwicklung des übergeordneten Straßensystems gesichert sind.

### **8.2 Hochspannungsfreileitung**

Durch das östliche Plangebiet verläuft von Süden Richtung Osten eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Der Leitungsverlauf sowie die zugehörigen Schutzstreifen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Zur Sicherung eines ausreichenden vertikalen Schutzabstands zu den stromführenden Leitungen durch Fahrzeuge im Straßenraum wurde eine maximale Höhe der Straßenverkehrsfläche festgesetzt (vgl. Abschnitt 5.5).

## **9. Hinweise**

### **9.1 Bodendenkmalschutz**

Das Plangebiet 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. Im Bebauungsplan 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 Artenschutzrechtli-

chen Prüfung<sup>6</sup> und der Empfehlungen des Umweltberichts als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **9.3 Pflegemaßnahmen**

Zur Gewährleistung der Qualität der Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche A3 (vgl. Abschnitt 5.7) sind Hinweise für Pflegemaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **9.4 Baugrund und Boden**

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich des Braunkohlentagebaus ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus wurden auf Basis der Empfehlungen aus dem Umweltbericht Hinweise für den Bodenschutz während der Bauphase ergänzt.

### **9.5 Kampfmittel**

Das Plangebiet 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>7</sup> des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

### **9.6 Gebäudehöhen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen ist bei Überschreitungen von Gebäudehöhen von 116 m ü.NHN im Genehmigungsverfahren das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen

### **9.7 Entwässerung**

Hinsichtlich der Entsorgung anfallenden Niederschlagswassers sind verschiedene behördliche Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Detaillierte Angaben können den Hinweisen zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **9.8 Altlastenverdachtsflächen**

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

---

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

<sup>7</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)

## 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
Gewerbegebiet	155.900 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	6.200 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen und die Entsorgung von Niederschlagswasser	10.700 m <sup>2</sup>
darin enthalten:	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8.200 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (eigenständig)	500 m <sup>2</sup>
Summe	173.300 m <sup>2</sup>

Erkelenz, im Februar 2018

Im Auftrag

Manfred Orth

Leiter des Planungsamtes