



## **Bebauungsplan Nr.077**

**-Industriepark Elsbachtal-**

### **Begründung**

in der Fassung vom **27.02.2020**

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Bestandes .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Landschaftsplan.....	4
4.4	Fachplanungen .....	4
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 077 „Industriepark Elsbachtal“ ist die Planung eines interkommunalen Industriegebietes durch die Städte Jüchen und Grevenbroich sowie die RWE Power AG entlang der B 59, welches Flächen auf Jüchener und Grevenbroicher Stadtgebiet umfasst. Als Teil einer wirtschaftsstarken Region liegt die Stadt Jüchen zentral zwischen den Ballungszentren Köln, Düsseldorf, Aachen und Mönchengladbach in einer verkehrsgünstigen Lage. Zusammen mit der Fläche auf Grevenbroicher Stadtgebiet wurde die Fläche für den Industriepark in einer Studie der IHK Mittlerer Niederrhein untersucht und durch ihre herausragende Verkehrslage als eine von fünf Premiumflächen herausgearbeitet. Das Rheinische Revier befindet sich in einem Strukturwandel. Um diesen zu unterstützen ist es erforderlich, innerhalb der Region optimal angebundene Gewerbe- und Industriestandorte anzubieten. Mit dem „Industriepark Elsbachtal“ soll auf die steigende Nachfrage nach großen Flächen für Großvorhaben reagiert werden. Mit Beschluss vom 12.12.2019 hat der Rat der Stadt Jüchen bereits die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und somit die vorbereitende Bauleitplanung zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche eingeleitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 077 „Industriepark Elsbachtal“ werden nunmehr die notwendigen Verfahrensschritte der verbindlichen Bauleitplanung eingeleitet, um das Baurecht für die geplanten gewerblichen Ansiedlungen sowie der notwendigen Infrastruktur zu schaffen. Das Bauleitplanverfahren wird dabei durch die Erarbeitung eines städteübergreifenden, funktional zusammenhängenden Strukturkonzeptes vorbereitet. Durch die Planung werden die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt. Parallel zu diesem Aufstellungsverfahren erfolgt auch die Aufstellung des Bebauungsplans Gu 38 "Industriepark Elsbachtal" für den auf Grevenbroicher Stadtgebiet gelegenen Teil des Industrieparks. Damit wird die planungsrechtliche Umsetzung des Gesamtvorhabens gesichert.

## **2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das circa 30 ha große Plangebiet ist Teil eines insgesamt 49 ha großen, geplanten Industrieparks und liegt südöstlich des Stadtkernes von Jüchen. Es umfasst in der Gemarkung Beburdyck in Flur 16 die Flurstücke 301, 303, 70, 42, 40, 39, 126, 127, 78, 45, 299, 327, 250, 251, 252, 253(teilweise) 307, 309, 312, 242, 67, 68, 69, 247, 248, 255, 256, 267, 270, 264, 269, 272, 273, 277, 278, 34, 37, 282, 77, 266, 257, 265. Das Kataster wird sich durch die Flurbereinigung verändern. Nördlich wird es durch die Grubenrandstraße und im Osten durch die außerhalb des Plangebiets gelegene B 59 begrenzt. Dabei umfasst das Plangebiet einen an dieser Stelle vorhandenen Wirtschaftsweg. Zusätzlich ist im Geltungsbereich eine ca. 3 ha große, für eine künftige verkehrliche Anbindung vorgesehene Fläche östlich der B 59. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südliche Grenze stellt die Gemeindegrenze zu der Stadt Grevenbroich dar.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Westen im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen mit gliedernden Wirtschaftswegen gekennzeichnet. Entlang der B 59, an der östlichen Gebietsabgrenzung, befinden sich straßenbegleitende Gehölzstrukturen auf dem Böschungsdamm der Bundesstraße. Westlich, außerhalb des Plangebiets befinden sich Windenergieanlagen, deren kleinste Entfernung circa 170 m zum Plangebiet beträgt.

Im weiteren Umfeld befindet sich in rund 1,2 km Entfernung im Westen der das Landschaftsbild prägende Tagebau Garzweiler. Ca. 100 m nordöstlich des Plangebiets liegen der Ein-

schnitt der Autobahn A46 sowie die zum Teil großvolumigen Gewerbebauten des Jüchener Industriegebiets beiderseits der Neusser Straße. Die nächstgelegenen Siedlungsflächen auf Jüchener Stadtgebiet liegen in rund 1 - 1,5 km Entfernung (Gubberath, Gierath und der Bereich Kölner Straße/ Birkenstraße in Jüchen).

### **3 Beschreibung des Bestandes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Rekultivierungsfläche des ehemaligen Tagebaus Garzweiler. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind im nördlichen Bereich Gehölzstrukturen vorhanden, außerdem besteht etwa im südlichen Drittel der Fläche Gehölzbestand, der sich entlang eines Ost-West verlaufenden Wirtschaftsweges fortsetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit ausschließlich über Wirtschaftswege. Diese führen im Norden auf die Grubenrandstraße und südlich auf Grevenbroicher Stadtgebiet auf die Elfgener Dorfstraße.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP)**

Die Stadt Jüchen ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Grundzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich in einem nachrichtlich als „Freiraum“ und „Braunkohlenabbau“ dargestellten Bereich.

#### **Regionalplan**

Der gesamte Geltungsbereich ist im Regionalplan Düsseldorf – Blatt 23 und 27 als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Diese Fläche ist für zweckgebundene Nutzungen vorgesehen, diese Zweckbindung ist durch die textlichen Ziele definiert. Zum einen ist das Plangebiet als GIB mit der Zweckbindung Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie dargestellt, an diesem Standort sollen flächenintensive Vorhaben und erheblich belästigende Gewerbebetriebe realisiert werden. Zulieferer- und Nebenbetriebe dürfen nur zugelassen werden, wenn sie in einem engen funktionalen Zusammenhang zu einem bereits ansässigen flächenintensiven Betrieb oder erheblich belästigenden Gewerbebetrieb stehen.

Außerdem wird das Plangebiet als überregional bedeutsamer Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung definiert, aufgrund seiner besonderen Standortbedingungen ist er von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Teilräume.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Fläche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze gekennzeichnet.

Die nördlich angrenzende Bundesautobahn A 46 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Die östlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufende B 59 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt und über die Anschlussstelle Jüchen an die A 46 angebunden.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist zurzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen gänzlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An der süd-westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Fläche für Wald, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet ist. Ein südlicher Teilbereich des Geltungsbereiches liegt in der Wasserschutzzone G, dem vorzuhaltenden Schutzbereich nach Gebietsentwicklungsplan. Im Norden verläuft die Braunkohlentagebaugrenze Garzweiler I. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Im Parallelverfahren findet die 26. Flächennutzungsplanänderung statt. Diese sieht entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Ziele die Umwandlung einer derzeit noch dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche vor. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

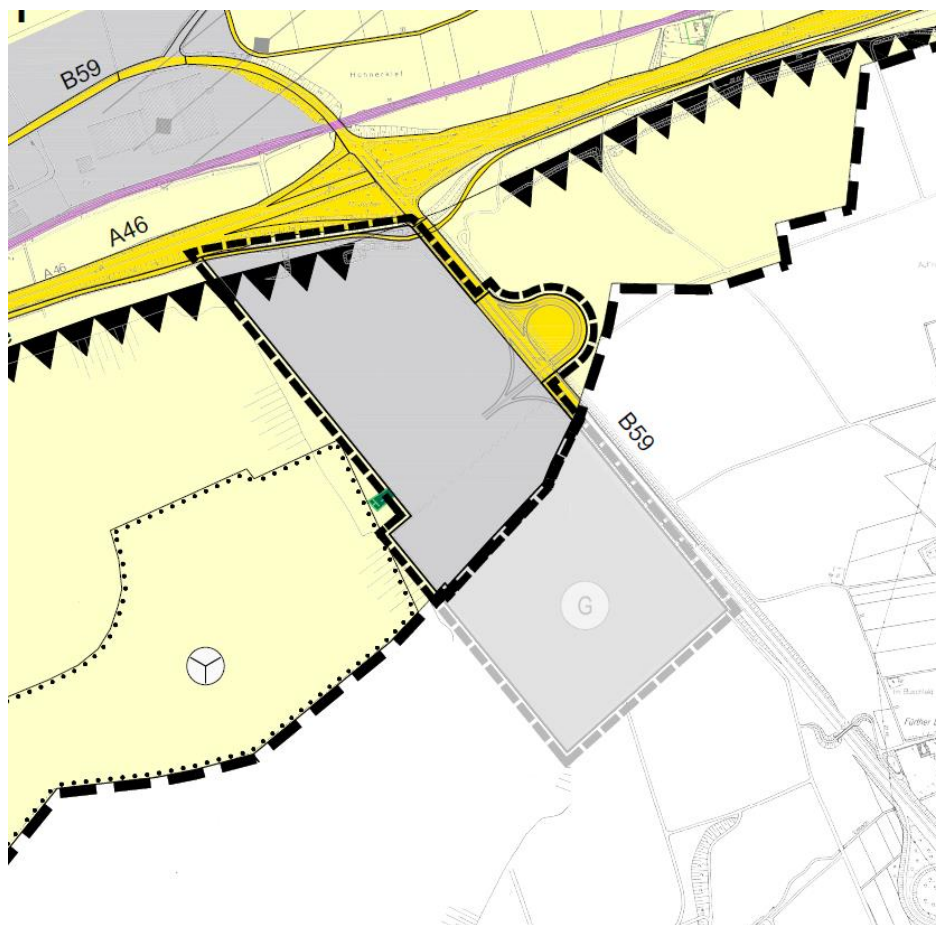


Abbildung 1 26. FNP-Änderung  
Quelle: Stadt Jüchen

## 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Im Plangebiet liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

## 4.4 Fachplanungen

Durch die direkte Angrenzung an die A46 im nördlichen und die B 59 im östlichen Bereich muss gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die Anbauverbotszone (40 m bei Auto-

bahnen, 20 m bei Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) berücksichtigt werden.

## **5 Städtebauliches Konzept**

Für den interkommunalen „Industriepark Elsbachtal“ wurde ein städteübergreifendes Strukturkonzept erarbeitet. Dieses erstreckt sich über eine die Stadtgrenzen übergreifende Gesamtfläche von 49 ha und bildet den übergeordneten Rahmen für die in Jüchen und Grevenbroich jeweils notwendigen planungsrechtlichen Verfahrensschritte. Das Strukturkonzept sieht ein attraktives Industriegebiet für flächenintensive und emittierende Betriebe vor. Die Erschließung des „Industrieparks Elsbachtal“ erfolgt über eine neue Anschlussstelle an die B 59 auf Jüchener Stadtgebiet. Die interne Erschließung erfolgt ausgehend von der neuen Anschlussstelle über eine Randerschließung entlang der westlichen Grenze des Geltungsgebietes. Im Süden endet die interne Erschließungsstraße in einem Wendehammer. Im Norden entsteht eine prioritär fußläufige Anbindung an die bestehende Grubenrandstraße. Über diesen Anschluss soll vor allem die Erreichbarkeit des Gebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer gewährleistet werden. Außerdem kann diese Zufahrt als Notausfahrt genutzt werden. Durch die Randerschließung soll eine Zerschneidung des Plangebietes vermieden werden und zusätzlich ermöglicht werden, dass innerhalb des Gebietes nachfragegerechte und flexible Grundstückszuschnitte entstehen können. Den Zielen der Regionalplanung folgend können so großflächige Gewerbeeinheiten entstehen, die modular umsetzbar sind. Die Mindestgröße eines Grundstückes beträgt 5 Hektar. Die derzeit im Plangebiet bestehende Grünstruktur entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird erhalten. Diese dient der randlichen Eingrünung des neuen Industrieparks.