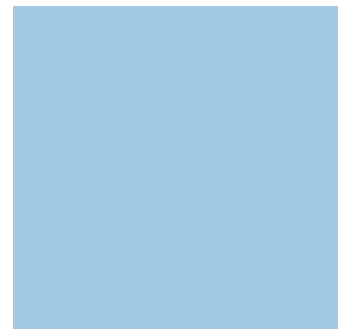
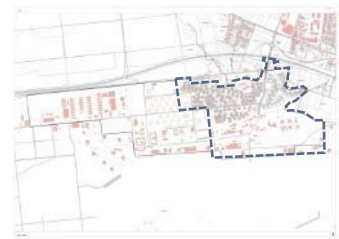
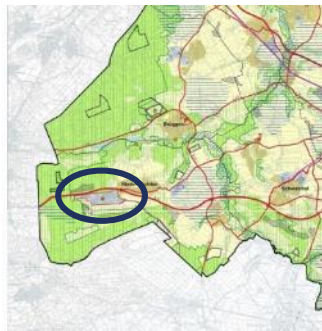




**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH



## **Gemeinde Niederkrüchten**

Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“

Entwurf, April 2024

**Begründung (Teil 1) nach § 2a BauGB**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Planungs- und Entwicklungskooperationen	1
1.3	Städtebauliches Konzept: Masterplan	4
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Verfahren	6
2.3	Grenzüberschreitende Beteiligung	6
2.4	Fachgutachten und -planungen	7
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>8</b>
3.1	Städtebauliche und naturräumliche Ausgangssituation	8
3.2	Maßnahmen zur Baureifmachung und Erschließung, Altlastenbeseitigung	9
3.3	Regionalwirtschaftliche Einordnung	11
3.4	Auswirkungen und Effekte der Entwicklung	12
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation und sonstige planerische Vorgaben</b>	<b>15</b>
4.1	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplan	15
4.2	Flächennutzungsplan	16
4.3	Landschaftsplan	19
4.4	Schutzgebiete und -objekte, Biotope und Biotopverbundflächen	20
4.5	Nahverkehrsplan Kreis Viersen	22
4.6	Mobilitätskonzept Gemeinde Niederkrüchten	22
4.7	Einzelhandelskonzept Gemeinde Niederkrüchten	23
4.8	Erdbebenzone, Störungslinie und -zone	23
4.9	Kampfmittel	24
4.10	Bodendenkmalpflege	25
4.11	Bergbau/Bergwerksfelder	25
4.12	Hochwasserschutz	25
4.13	Starkregen	26
<b>5</b>	<b>Verkehr und Erschließung</b>	<b>28</b>
5.1	Vorbemerkung	28
5.2	Verkehrsuntersuchung	28
5.3	Äußere verkehrliche Erschließung	29
5.4	Schmutzwasserbeseitigung	31
5.5	Niederschlagswasserbeseitigung	34
5.6	Versorgung mit Wasser/Löschwasser, Strom, Wärme und Telekommunikation	36
5.7	Abfallbeseitigung	37



<b>6</b>	<b>Konfliktlösung in der Bauleitplanung</b>	<b>39</b>
6.1	Vorbemerkung	39
6.2	Verkehrslärm	39
6.3	Gewerbelärm	41
6.4	Lufthygiene	44
6.5	Passiv planerische Störfallvorsorge	45
6.6	Baum- und Vegetationsschutz	48
6.7	Artenschutz	48
6.8	Klimaschutz	49
6.9	Umweltprüfung	50
<b>7</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>51</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	51
7.2	Maß der baulichen Nutzung	58
7.3	Verkehrsflächen	60
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	61
7.5	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	62
7.6	Grünflächen	62
7.7	Flächen für Wald	63
7.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	63
7.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	68
7.10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018	69
7.11	Kennzeichnungen	70
7.12	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	71
7.13	Hinweise	72
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz des Bebauungsplans Elm-131</b>	<b>76</b>
<b>9</b>	<b>Bebauungsplan Elm-131</b>	<b>77</b>



## 1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

### 1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Nach dem endgültigen Abzug der britischen Streitkräfte von dem ehemaligen Militärstandort im Ortsteil Elmpt und einer teilweisen Zwischennutzung dort vorhandener Wohngebäude zur Unterbringung von Geflüchteten ist die frühere Bundes-Liegenschaft im Jahr 2021 veräußert worden. Für die Liegenschaft sieht der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf die Umnutzung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) mit besonderer Zweckbestimmung vor.

Die künftige gewerblich-industrielle Entwicklung soll sowohl planungsrechtlich als auch erschließungstechnisch und baulich in mehreren Abschnitten erfolgen. Im ersten Teilabschnitt soll eine Fläche von netto etwa 10 Hektar zur Deckung des kommunalen und regionalen Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung gestellt werden, während der größere Flächenanteil zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben ab 10 Hektar Flächenbedarf vorgehalten werden soll.

Aufgrund der räumlichen Standortlage, dem Wald-, Gehölz- und Biotopbestand sowie der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgangssituation zeichnet sich außerdem ab, dass erhebliche Flächenanteile im Plangebiet u. a. dem Erhalt, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft vorbehalten werden müssen. Einen weiteren bedeutenden Anteil am Plangebiet werden voraussichtlich die künftigen Erschließungsflächen einnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin-Park Ost“ beabsichtigt die Gemeinde Niederkrüchten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets im ersten, östlichen Teil des ehemaligen Militärgeländes in Elmpt zu schaffen.

Sie folgt damit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie dem Planungsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Der erste Planungsabschnitt umfasst eine rund 94 ha große Fläche im östlichen Teil des ehemaligen Militärgeländes. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten weist den früheren Militärstandort überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf aus.

Die sogenannte Housing-Area im Nordosten der Konversionsfläche (d. h. der Bereich früherer Einfamilienreihen- und -doppelhäuser hochrangiger Militärangehöriger) ist im FNP derzeit als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Am Planstandort liegt aktuell kein verbindliches Planungsrecht durch Bebauungspläne vor. Nach Aufgabe der früheren militärischen Nutzung ist das Plangebiet demnach zurzeit als sogenannter Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Planerfordernis ergibt sich somit einerseits aus dem Planungsgebot für die Gemeinden und den übergeordneten planerischen Zielen. Andererseits wäre die beabsichtigte gewerblich-industrielle Nutzung unter den aktuellen planungsrechtlichen Bedingungen nicht zulässig.

### 1.2 Planungs- und Entwicklungskooperationen

Im Januar 2019 haben die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ (EGE) einen Kooperationsvertrag geschlossen.

Gesellschafter der EGE sind die Gemeinde Niederkrüchten, der Kreis Viersen und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFG) des Kreises Viersen. Im Vertrag wurde u. a. vereinbart, eine Lenkungsgruppe zu gründen und gemeinsam ein Abbruch- und Erschließungskonzept zu erarbeiten. Die Planungs- und Entscheidungsprozesse auf kommunaler Ebene werden von der EGE abgestimmt.

Im Vorfeld der Grundstücksveräußerung an die heutige Eigentümerin sowie der Bauleitplanung sind im Rahmen einer Perspektivwerkstatt in Moderation durch die NRW.URBAN GmbH & Co. KG sowie unter Mitwirkung der Nachbargemeinden auf deutscher und niederländischer Seite, des Kreises Viersen, der Bezirksregierung Düsseldorf, verschiedener Landesministerien, IHK und Kamer van Koophandel, Bun-

desanstalt für Immobilienaufgaben sowie der britischen Streitkräfte die Eckpfeiler der zivilen Nachfolgenutzung definiert worden:

- Eine gewerbliche Entwicklung wird in jedem Fall gewünscht.
- Die Nachnutzung soll mit regenerativen Energien verknüpft werden.
- Grün bleibt Grün!
- Eine Wohnnachnutzung wird nicht verfolgt.
- Auch eine fliegerische Nachnutzung wird nicht verfolgt.

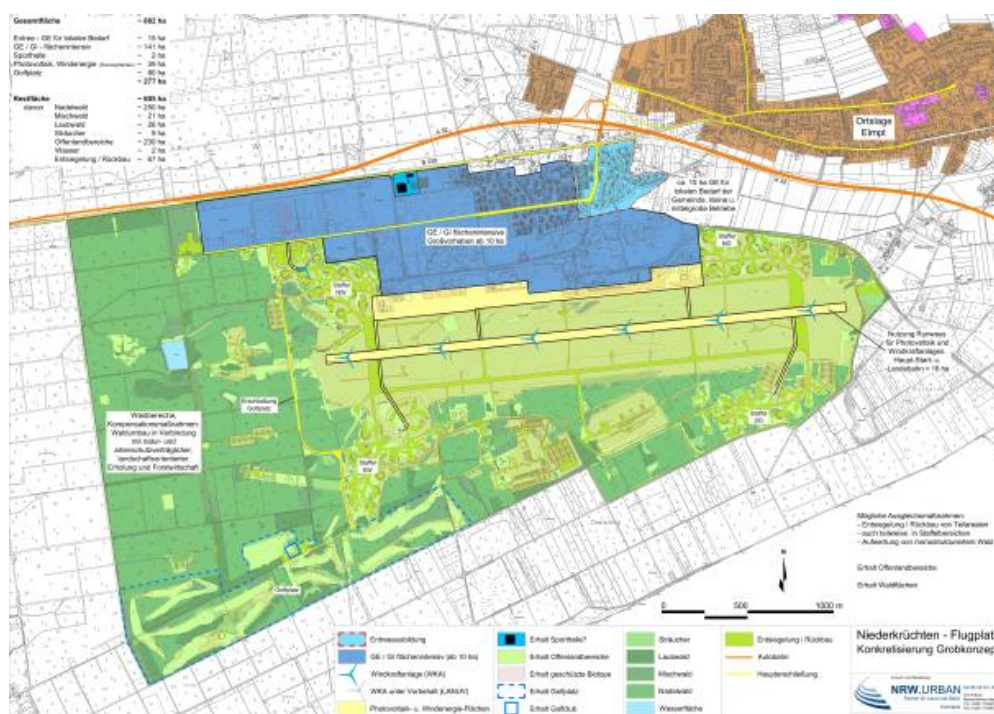
Diese Eckpfeiler beziehen sich auf das gesamte ehemalige Militärgelände und wurden im Rahmen nachfolgender Abstimmungsgespräche weiterentwickelt, sodass schließlich eine Konkretisierung möglicher Nachnutzungen zwischen den verschiedenen Akteur:innen und Entscheidungsträger:innen vereinbart werden konnte:

Im Norden des Arealen sollen etwa 151 ha als Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt werden. Dieser Bereich („Housing-Area“) ist durch eine Vielzahl von Gebäuden und Erschließungsanlagen baulich vorgeprägt.

- Die Einbindung regenerativer Energien soll über die Errichtung von Windenergie- und/oder Photovoltaikanlagen erfolgen. Hierfür bieten sich die versiegelten Flächen der ehemaligen Start- und Landebahn an, die im Regionalplan Düsseldorf als Vorrangfläche für die Windenergie ausgewiesen sind.
- Weite Bereiche des Arealen sollen dem Erhalt von Natur und Landschaft dienen. Insbesondere die westlichen und südlichen Teilflächen des Geländes sollen der Natur zugeführt und ökologisch entwickelt werden.
- Teilräume sollen der Entwicklung von naturorientierter Freizeit und Erholung dienen. Hierzu gehört u. a. der Erhalt des vorhandenen Golfplatzes.

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 14. Februar 2012 das Folgenutzungskonzept für den Standort beschlossen.

Abbildung 1: Niederkrüchten – Flugplatz, Konkretisierung Grobkonzept



Quelle: NRW.URBAN GmbH & Co. KG, Bonn (Stand: 2012)



Ausgehend davon wurde mit der Bezirksregierung Düsseldorf vereinbart, dass folgende der gemeinsamen Überlegungen zur zivilen Nachnutzung für den früheren Militärstandort in die seinerzeit anstehende Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf einfließen sollen (und in den im Jahr 2018 wirksam gewordenen Regionalplan entsprechend eingeflossen sind):

#### **a) Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) mit Zweckbindung**

Im nördlichen Teilbereich des Areals wird im Regionalplan eine Fläche von etwa 157 ha als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt und mit einer Zweckbindung versehen. Die Zweckbindung sieht vor, dass die Fläche als überregional bedeutsamer Sonderstandort für emittierendes und flächenintensives Gewerbe entwickelt wird. Sie dient somit der Ansiedlung und Standortsicherung von Unternehmen mit besonderen Standortanforderungen (Flächenbedarf der Einzelansiedlung im Regelfall > 10 ha, industrielle Prägung, hohes Emissions- und Verkehrsaufkommen).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine derart großflächige Ausweisung für industrielle und gewerbliche Nutzungen – auch ohne bimodale oder trimodale Erschließungsansätze – nur aufgrund der lokalen Besonderheit des Konversionsstandorts möglich ist.

#### **b) Gemeindlicher Eigenbedarf: ca. 20 ha**

Innerhalb des vorgenannten Standorts für emittierendes und flächenintensives Gewerbe wird eine weitere Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die Fläche umfasst etwa 20 ha, liegt im nördlichen Eingangsbereich zum Flugplatzgelände und soll vorrangig dem örtlichen Flächenbedarf für Betriebe klassischer gewerblicher Prägung dienen. Der Standort soll zur Adressbildung des Gesamtareals beitragen. Auch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sollen sich hier vorrangig emissionsärmere Betriebe ansiedeln.

Die für die gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehenen Grundstücksflächen wurden im Jahr 2021 an die heutige Eigentümerin mit entsprechenden Vorgaben und vertraglichen Vereinbarungen veräußert.

Die Nutzungskonzeption der heutigen Eigentümerin (Masterplan), auf deren Grundlage die Grundstückskaufverhandlungen abgeschlossen worden sind, sieht die überörtliche verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs bzw. die Anbindung an die Autobahn 52 (BAB 52) über eine nach Westen verlagerte Anschlussstelle Elmpt vor.

Weder der Regionalplan noch der Flächennutzungsplan sind parzellenscharf. Die Ausweisung im Regionalplan hat als Grundlage die grobe Nutzungskonzeption aus dem Konversionsprozess, in der z. B. die Grundstücksstruktur und die Topographie nicht im Detail betrachtet worden sind.

Der räumliche Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung wurde auf Basis der definierten Entwicklungsperspektiven, der veräußerten Grundstücksflächen und der beabsichtigten verkehrlichen Anbindung festgelegt und ist mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt.

Die in der 61. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesene gewerbliche Baufläche weicht in Abgrenzung und Flächenumfang geringfügig von dem dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) im Regionalplan ab. Dies ist auf die sog. Parzellen-Unschärfe der beiden Planungsebenen zurückzuführen.

Mit der Schaffung von Planungsrecht für eine gewerblich-industrielle Folgenutzung des ehemaligen Militärstandorts folgt die Gemeinde Niederkrüchten sowohl den vereinbarten planerischen Zielsetzungen als auch den Vorgaben übergeordneter Planungen.



Abbildung 2: Masterplan (Nutzungskonzept) für die geplante Gesamtentwicklung mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Elm-131



Quelle: aja architects llp, Coventry für Verdion GmbH, Düsseldorf (Oktober 2023), Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 (in rot überlagernd): Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (März 2024)

### 1.3 Städtebauliches Konzept: Masterplan

Grundlage für den Masterplan ist das Ziel, auf den Flächen des ehemaligen Militärflughafens der Royal Air Force (RAF) Brüggen, den früheren Javelin Barracks, in den kommenden zehn bis 15 Jahren einen modernen und energieeffizienten Gewerbe- und Industriepark zu entwickeln.

Wichtigste Standortvoraussetzung ist die unmittelbare Anbindung an das deutsche und europäische Fernstraßennetz und die Nähe zu wichtigen Drehkreuzen der Mobilitätsinfrastruktur (Schienenverkehr sowie See- und Binnenhäfen in den Niederlanden sowie in Duisburg).

Der Standort ist damit für groß- und mittelständische Produktionsunternehmen und Logistiker geeignet, aber auch für „kleinteiliges“ Gewerbe. Vorgesehen ist die Mischung von kleinen, mittleren und großen Unternehmen für lokale Gewerbebetriebe, Mittelständler, Produktionsunternehmen sowie Logistikfirmen und Unternehmen der Konfektionierung.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von ca. 94 ha geschaffen. Davon sind im östlichen Plangebietsteil ca. 9 ha für kleinteiliges und eher lokal orientiertes Gewerbe vorgesehen. Die Flächen für Industriebetriebe sind rund 56 ha groß. Die übrigen Flächen sind Flächen für die Erschließung,

Ver- und Entsorgung sowie Grün- und Waldflächen. Mit einer Belegung der Flächen dieser ersten Stufe können zwischen 3.000 und 5.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Insgesamt dokumentiert der Masterplan hohe Umweltstandards:

- Photovoltaik- bzw. Solarthermienutzung
- Die erneuerbare Energie, die auf dem direkt benachbarten Gelände des „Energie- und Gewerbeparks Elmpf“ (Windpark) erzeugt wird, soll auf den Flächen konsequent eingesetzt werden (autarke Energie- und Wärmeversorgung).
- Eine konsequente Regenwasserbewirtschaftung wird einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Umweltgut Wasser belegen.

Ausgehend vom Anschluss an die BAB 52 folgt die Erschließung einem einfachen und flächensparenden sowie flexiblen Raster, d. h. vorgesehen ist eine Haupteerschließung und wenige Erschließungsstränge, die im Ergebnis ausreichend große und auch weiter unterteilbare Baufelder erschließen. Damit verbleibt für die spätere Belegung ausreichend Flexibilität, auf die individuellen Anforderungen einzelner Betriebe und Unternehmen reagieren zu können.



Zur Erschließung sind darüber hinaus die Verkehrsarten im Umweltverbund sowie neue Mobilitätsformen vorgesehen. Grundsätzlich ist ein Mobilitäts-Hub geplant, und jede Einheit soll über die erforderliche Infrastruktur zum Aufladen von Elektrofahrzeugen verfügen. Auch sollen Möglichkeiten der ÖPNV-Anbindung geschaffen werden, ggf. über die Führung der bestehenden Buslinie 073 ins Gebiet sowie eine Verlängerung der Schnellbusverbindung in Richtung Roermond.

Grundtenor für die geplante Gebäudekubatur ist eine Staffelung der Gebäudehöhen in Richtung Süden. D. h. im zentralen Bereich des Industriegebiets können höhere Gebäude entstehen als in Richtung der Roermonder Straße sowie nach Süden in Richtung des ehemaligen Rollfelds. Die künftigen Gebäude werden dabei so orientiert und ausgerichtet, dass sie eine maximale Abschirmwirkung in Richtung der baulichen Nutzungen entlang der Roermonder Straße ermöglichen.

Abbildung 3: Masterplan (Nutzungskonzept) mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Elm-131 (Ausschnitt)



Quelle: aja architects llp, Coventry für Verdion GmbH, Düsseldorf (Oktober 2023), Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 (in rot überlagernd): Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (März 2024)





## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ liegt in der Gemarkung Elmpt (053378) und umfasst Flurstücke in den Fluren 34, 35 und 36.

Er hat eine Fläche von rund 94 Hektar und erstreckt sich im Nordosten und Nordwesten von der Roermonder Straße bis zu den früheren Start- und Landebahnen des ehemaligen Militärflughafens im Süden. Die größte Entfernung zwischen der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze beträgt etwa 1,2 km. Zwischen der nördlichen und südlichen Grenze dehnt sich das Plangebiet rund 800 m aus.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 leitet sich aus den fachlich qualifizierten Untersuchungen über die Verkehrsverträglichkeit einer Erschließung ab, die im vorhandenen Straßennetz mit vergleichsweise geringem Ertüchtigungsaufwand zu bewältigen ist. Dabei wurde insbesondere die Leistungsfähigkeit der bestehenden Autobahnanschlussstelle Elmpt an der BAB 52 betrachtet und überprüft.

Im Bereich der Autobahnanschlussstelle Elmpt auf der südlichen Seite der BAB 52 und der neu zu gestaltenden Plangebietszufahrt wurden die Verkehrsflächen der Roermonder Straße sowie der Autobahnab- und -zufahrt jeweils bis zum geplanten Ausbauende bzw. bis zum Anschluss an die bestehenden Straßenabschnitte in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 einbezogen.

### 2.2 Verfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des ehemaligen Militärstandorts und zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben im Plangebiet zu schaffen, ist die Neuaufstellung von Bebauungsplänen zwingend erforderlich.

Die planerische Entwicklung und die Umsetzung des Planvorhabens sind in mehreren Abschnitten von Osten nach Westen vorgesehen.

Die Bauleitplanung und sämtliche damit im Zusammenhang stehenden Fachgutachten und -planungen bauen inhaltlich auf dem Masterplankonzept der Grundstückseigentümerin und den übergeordneten Planvorgaben auf.

Der Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ stellt dabei den ersten von mindestens zwei und bis zu fünf Bebauungsplänen dar. Er wird als sogenannter Angebotsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ führt die Gemeinde Niederkrüchten das Verfahren zur 61. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch.

In der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 5. Januar bis einschließlich 15. Februar 2023 durchgeführt wurde, hatten die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, sich zu der Bauleitplanung zu äußern.

Zusätzlich zur Beteiligung fand am 12. Januar 2023 in der Begegnungsstätte Niederkrüchten ein Darlegungs- und Anhörungstermin für die Öffentlichkeit statt. Die Planungen wurden dabei an einzelnen Ständen der Fachgutachtenden, der Gemeinde und der Grundstückseigentümerin erläutert. Den Termin haben rund 100 Bürger:innen wahrgenommen.

Während der frühzeitigen Beteiligung sind aus der Öffentlichkeit insgesamt 185 Stellungnahmen von 157 verschiedenen Personen(-gruppen) aus Deutschland und den Niederlanden eingegangen. Von den um Stellungnahme gebetenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben 27 verschiedene Stellen eine Stellungnahme ab.

### 2.3 Grenzüberschreitende Beteiligung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB sind die Gemeinden und Behörden des Nachbarstaats bei Bauleitplänen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu unterrichten.



Bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung an der 61. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2020 ist deutlich geworden, dass von Seiten der niederländischen Nachbargemeinden erhebliche grenzüberschreitende Umweltauswirkungen – insbesondere durch Stickstoffeinträge – befürchtet werden.

Ist bei Bauleitplänen eine grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 5 Satz 2, d. h. eine Beteiligung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), erforderlich, ist hierauf bei der Bekanntmachung hinzuweisen.

Die Beteiligung der Behörden und Gemeinden erfolgt in zwei Schritten: Der erste Schritt ist die Benachrichtigung der zuständigen Behörden des anderen Staates über das Vorhaben. Der zweite Schritt besteht in der Stellungnahme der ausländischen Behörde(n) sowie deren Berücksichtigung durch die deutsche Behörde im Rahmen der Planaufstellung.

Die Stellungnahmen sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für die Öffentlichkeitsbeteiligung gelten §§ 61, 56 UVPG. § 56 Abs. 2 UVPG verlangt, dass die zuständige deutsche Behörde darauf hinwirkt, dass das Vorhaben in dem anderen Staat auf geeignete Weise bekannt gemacht wird. Dabei soll angegeben werden,

- wo, in welcher Form und in welchem Zeitraum die Unterlagen in Deutschland zugänglich gemacht werden,
- welcher Behörde in welcher Form und welcher Frist die Stellungnahmen übermittelt werden können und
- dass nicht fristgerechte Stellungnahmen präkludiert, d. h. von einer späteren Klagemöglichkeit gegen die Planung ausgenommen werden können.

## 2.4 Fachgutachten und -planungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ werden durch entsprechende Ingenieurbüros verschiedene Fachgutachten und -planungen erarbeitet.

Die Gesamtfläche des ehemaligen Militärstandorts, für den eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehen ist, soll abschnittsweise erschlossen und realisiert werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 nimmt von der Gesamtfläche einen Anteil von rund 94 ha ein.

Hierauf beziehen sich die einzelnen Fachgutachten und -planungen, die im Rahmen der Bauleitplanung – im Sinne der gesetzlich gebotenen (vorbeugenden) Konfliktlösung – erstellt wurden und die in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einfließen. Hierzu gehören:

- Artenschutzprüfung
- Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung
- Umweltbericht mit landschaftspflegerischen Fachbeitrag und Eingriff-/Ausgleichbilanzierung
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Lufthygienische Untersuchung
- Fachbeitrag Schmutzwasser
- Fachbeitrag Niederschlagswasser
- Statusbericht Altlasten, Geotechnik und Rückbau/Hydrogeologische Stellungnahme

Die beauftragten Ingenieurbüros haben bei ihren Untersuchungen und Konzepten gleichwohl jeweils die gewerblich-industrielle Gesamtentwicklung der Konversionsflächen und absehbare Planvorhaben im Plangebietsumfeld sowie planerische Vorbelastungen im Blick.

Für die Gesamtentwicklung wird die Verlagerung der Anschlussstelle (ASS) Elmpt an der BAB 52 erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden in nachfolgenden Planverfahren geschaffen. Zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens aus dem gesamten Planvorhaben (im räumlichen Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung) beabsichtigt die Gemeinde Niederkrüchten aus den genannten Gründen und weil deren Vorteile überwiegen, den Antrag zur Verlagerung der Anschlussstelle Elmpt an die Autobahn GmbH des Bundes bzw. das Fernstraßen-Bundesamt zu stellen. Dieser Antrag befindet sich in Bearbeitung und soll von der Gemeinde an die Autobahn GmbH des Bundes gestellt werden. Die Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung Elm-131 und der Antrag zur Verlagerung der ASS erfolgen unabhängig voneinander.

### 3 Planerische Ausgangssituation

#### 3.1 Städtebauliche und naturräumliche Ausgangssituation

Das Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Länge von rund 1,2 km und hat von Norden nach Süden eine Ausdehnung von etwa 800 m. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten überwiegend leicht ab. Die derzeit noch beschränkte Zufahrt zum früheren Militärstandort mit Pfortner- bzw. Wachgebäuden liegt im Nordosten des Plangebiets. Von hier wurden zunächst die ehemaligen Wohngebäude der höherrangigen Angehörigen der britischen Streitkräfte erschlossen. Es handelt sich um zweigeschossige Reihenhausezeilen und Doppelhäuser der Nachkriegszeit mit Satteldach in Massivbauweise.

Die einfachen Wohngebäude sind von weitläufigen, überwiegend ungegliederten Freiflächen umgeben, die insbesondere in den Vorgartenbereichen bzw. entlang der Erschließungsstraßen einen stattlichen Baumbestand aufweisen.

Abbildung 4: Wohnhäuser (Housing-Area) im Nordosten des Änderungsbereichs



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019

Das Erschließungssystem in dieser sogenannten Housing-Area orientiert sich am Prinzip des „organischen Städtebaus“ aus der Mitte des 20. Jahrhunderts. Innerhalb des Plangebiets stellt die in Ost-West-Richtung verlaufende Verlängerung der Ellington Road die Haupterschließungsachse im Gebiet dar. Von ihr zweigen auch die Erschließungsstraßen in die Wohnbereiche ab. Die sonstigen Straßen innerhalb der Konversionsfläche, die der Erschließung

von Verwaltungsgebäuden, Servicebaracken, Werkstätten, Infrastruktur- und Sporteinrichtungen usw. dienen, sind namenlos. Die Erschließung ist hier geradlinig und rein funktional angelegt.

Die Fläche mit (Ein-) Familienwohnhäusern sowie der Schule im Norden/Nordosten nimmt rund 41 ha des Bebauungsplangebiets Elm-131 ein.

Abbildung 5: Verwaltungsgebäude im nördlichen Plangebietsteil (Verlängerung Ellington Road)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019

Westlich der sogenannten Housing-Area liegen die früheren Mannschaftsunterkünfte, verschiedene Sportanlagen und Verwaltungsgebäude. Die eingeschossigen Unterkunftsgebäude mit jeweils H-förmigem Grundriss werden von Freiflächen mit (inzwischen) dichtem Nadelholzbestand umgeben. Nordwestlich des Bebauungsplangebiets liegt eine Sporthalle, die im Jahr 2006 von den britischen Streitkräften errichtet wurde und die ab dem Jahr 2015 – ebenso wie einige Wohngebäude im Bebauungsplangebiet – zeitweise Bestandteil der zentralen Unterbringungseinrichtung für Geflüchtete in Niederkrüchten war. Die Halle ist von der Roermonder Straße aus erreichbar.

Abbildung 6: (Ehemalige) Sporthalle



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019



Abbildung 7: Ehemalige Mannschaftsunterkünfte am nördlichen Plangebietsrand



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019

Westlich und südlich der Wohnbereiche schließen sich die Nutzflächen des ehemaligen Militärstandorts an. Hier befinden bzw. befanden sich die überwiegend eingeschossigen Verwaltungsgebäude, Servicebaracken, Hallen und Werkstätten, Tanklager, Infrastruktur- und weitere Sportanlagen sowie ein Abfluggebäude und ein Bunker mit zugeordnetem Hangar. Das ehemalige Offizierskasino im Südosten des Plangebiets liegt innerhalb einer größeren zusammenhängenden Waldfläche.

Abbildung 8: Ehemaliger (Atomwaffen-) Bunker im Südosten des Plangebiets



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019

Ehemals vorhandene Gleisanlagen im Plangebiet wurden bereits zurückgebaut.

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Geländes erfolgt derzeit ausschließlich über eine Zufahrt von der Roermonder Straße. Die Anschlussstelle Elmpt der BAB 52 befindet sich in ca. 250 m Entfernung zur heutigen Gebietszufahrt. Im Nordwesten verläuft die Autobahn 52 in Tieflage parallel zur

Roermonder Straße, die wiederum die nordöstliche und die nordwestliche Grenze des Bebauungsplangebiets bildet. Die nördliche Plangebietsgrenze wird im Übrigen durch die rückwärtigen Grenzen der südlich der Roermonder Straße gelegenen Grundstücke gebildet. Diese Grundstücke sind mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt genutzten Gebäuden und Nebengebäuden locker bebaut. Auf der Roermonder Straße verkehren die Buslinien 072 und 073 der KVS (Kraftverkehr Schwalmatal von der Forst GmbH & Co. KG) sowie die Buslinie SB 83 der NEW mobil und aktiv Mönchengladbach GmbH bis zur heutigen Endstation „Altes Zollamt“.

Das Plangebietsumfeld ist im Westen und Süden durch Waldgebiete gekennzeichnet, die sich bis zur Landesgrenze der Bundesrepublik Deutschland erstrecken. Nördlich der BAB 52 liegt der Ortsteil Elmpt, die nächstgelegenen Wohnbauflächen befinden sich hier in etwa 150 m bis 300 m Entfernung zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131. Das Gewerbegebiet im Westen von Elmpt ist etwa 400 m vom Plangebiet entfernt. Unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Elmpt befindet sich ein Systemgastronomiebetrieb (McDonalds Drive-in).

Nordöstlich und östlich des Plangebiets liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen. Weitere Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen liegen etwa 100 m östlich des Plangebiets im Weiler Weyenhof.

### 3.2 Maßnahmen zur Baureifmachung und Erschließung, Altlastenbeseitigung

Im Januar 2019 haben die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die EGE, d. h. die Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ der Gemeinde Niederkrüchten, des Kreises Viersen und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFG) des Kreises Viersen, einen Kooperationsvertrag geschlossen. Darin wurde u. a. vereinbart, eine Lenkungsgruppe zu gründen und gemeinsam ein Abbruch- und Erschließungskonzept erarbeiten bzw. die Ergebnisse der seinerzeit bereits vorliegenden Untersuchungen bündeln und vertiefen zu lassen.

Die Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, hat auf Basis der im Rahmen der Kooperation erfolgten Abbruchuntersuchungen ein (vorläufiges) Konzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen in mehreren Phasen und Unterphasen erstellt. Sie betreut außerdem die Durchführung der Maßnahmen vor Ort, die von einem niederländischen Unternehmen ausgeführt werden und koordiniert notwendige Abstimmungen mit den Fachbehörden des Kreises Viersen.

Die unter intensiver Beteiligung des Kreises Viersen von der BImA veranlassten Sanierungs- und Monitoringmaßnahmen für das Grundwasser im Änderungsbereich werden auch in Zukunft – bis zum Erreichen des mit dem Kreis Viersen abzustimmenden Sanierungsziels – durch die BImA weitergeführt.

### Rückbau und Flächenentsiegelung

Im Rahmen der angestrebten Neuentwicklung ist ein vollständiger Rückbau vorhandener Gebäude und Erschließungsanlagen geplant. Nachdem im Herbst

2022 die Abbruchphase I abgeschlossen wurde (im Übersichtsplan rot markierte Gebäude sind bereits abgebrochen), ist in der Phase II der Abbruch von 300 weiteren Gebäuden vorgesehen, die im räumlichen Geltungsbereich des ersten Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ für das Konversionsgelände liegen.

Teilweise bleiben Gebäude für eine Nachnutzung erhalten. So wurde z. B. der „Atombunker“ an der südlichen Plangebietsgrenze entkernt und soll als möglicher Wasserspeicher für die Wärmeversorgung genutzt werden.

Abbruchmaterial wird so getrennt, dass es für Straßen- und Gebäudeunterbau genutzt werden kann. Dabei wurde bereits zuvor die seit dem 1. August 2023 geltende Ersatzstoffverordnung als neues Regelwerk angewendet.

Abbildung 9: Site plan Demolition Phase II development plan I



Quelle: Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln (Januar 2024)

### Geotechnik

Erste geotechnische Untersuchungen wurden durchgeführt. Die Prüfung der allgemeinen Baugrundverhältnisse beinhaltet die Untersuchung der Tragfähigkeit des Untergrunds, Versickerungsversuche sowie chemische Untersuchungen der anstehenden oberflächennahen Sedimente.

Die Baugrundverhältnisse im Änderungsbereich sind demnach prinzipiell unkritisch, jedoch sind die geotechnischen Auswirkungen bei Überbauung von Altlastenverdachtsflächen zu beachten. Die Beachtung

der Altlastenverdachtsflächen gilt auch für die Versickerung von Niederschlagswasser, die im Plangebiet grundsätzlich möglich ist.

### Altlasten

Im Änderungsbereich liegen mehrere bekannte Kontaminationsflächen und weitere potenzielle Verdachtsflächen. Belastungen mit Sanierungsrelevanz des Bodens und des Grundwassers sind nicht vollflächig, sondern punktuell verteilt. Aktuell werden einige Schadensbereiche noch fortlaufend durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bearbeitet.



### Ökologische Baubegleitung (Artenschutz)

Bei der ökologischen Baubegleitung im Zuge durchzuführender Abbruchmaßnahmen wurden die Bestandsgebäude auf Quartiere von Tieren, im Wesentlichen Vögel und Fledermäuse, untersucht.

Dabei wurden Lebensräume in und an mehreren Gebäuden entdeckt. Zur Umsiedlung der Tiere wurden Nistkästen in der Umgebung installiert. Vor Abbruch der Gebäude wurden die bekannten Quartiere noch einmal untersucht und bei Bedarf Tiere geborgen. Danach wurden die Gebäude zum Abbruch freigegeben.

Der Kreis Viersen einschließlich der Unteren Naturschutzbehörde (Abteilung 60/2 des Amtes für Bauen, Landschaft und Planung) wurde und wird auch weiterhin in die Bauleitplanverfahren sowie bei sämtlichen vorbereitenden Maßnahmen (Abriss, Rodung, usw.) und der Konzeption von Kompensationsmaßnahmen kontinuierlich einbezogen.

Im Zuge der weiteren planerischen Entwicklung und Umsetzung wird der absehbare Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffener Arten durch zusätzliche Ersatz-Lebensräume für die Tiere kompensiert. Die (artenschutzrechtlich) erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden entweder planungsrechtlich und/oder vertraglich zwischen den Eingriffsverursachenden und der Gemeinde Niederkrüchten gesichert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden vertraglich gesichert.

### 3.3 Regionalwirtschaftliche Einordnung

Die Gemeinde Niederkrüchten hat die regionalwirtschaftliche Einordnung einer gewerblich-industriellen Folgenutzung auf Teilflächen des ehemaligen Militärflugplatzes in Elmpt und vorhandene Potenziale hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Wirkungen untersuchen lassen (*Prognos: Regionalwirtschaftliche Einordnung der gewerblich/industriellen Folgenutzungen auf Teilflächen des ehemaligen Militärflugplatzes in Niederkrüchten Elmpt – Endbericht, Düsseldorf/Bremen, August 2017*).

Regionalwirtschaftlich werden darin für den Kreis Viersen Branchenstärken insbesondere in den Bereichen Ernährungs- und Textilwirtschaft sowie Logistik und Großhandel festgestellt.

Für den Planstandort in Niederkrüchten werden im Wesentlichen gute bis sehr gute Voraussetzungen für die Umsetzung von zwei Nutzungsszenarien gesehen, und zwar für die Ansiedlung von (logistikbezogenen) Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits und für eine Mischung aus Gewerbe/Industrie und großflächiger Freizeitnutzung andererseits.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden zentralen Aussagen und Ergebnissen:

- Das Bundesland Nordrhein-Westfalen weist ein großes (Investitions-) Potenzial für verschiedene Branchen auf, wobei der Schwerpunkt in Logistik intensivem Gewerbe und Industrie gesehen wird.
- Aus einem Vergleich mit anderen Gewerbestandorten im Kreisgebiet, die eine ähnliche Lagegunst und räumliche Voraussetzungen aufweisen, wird ein Nachfragepotenzial für flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe abgeleitet. Innerhalb der Gemeinde Niederkrüchten wird eine hohe Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe aus der Region festgestellt.
- Der Planstandort verfügt über eine besondere Lagegunst durch eine sehr gute Verkehrsanbindung, gute Bedingungen für den Mehrschichtbetrieb, eine hohe Einwohnerdichte im regionalen Umfeld sowie günstige, zu erwartende Grundstückspreise – im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreisgebiet Viersen. Für das (vollständige) Erreichen der angenommenen regionalwirtschaftlichen Auswirkungen, wie z. B. Arbeitsplatzeffekte, ist der gesamte Entwicklungszeitraum von 15 bis 20 Jahren anzusetzen.
- Arbeitsplatzeffekt direkt (brutto): ca. 5.200 bis 5.500 Arbeitsplätze, abhängig von der künftigen Nutzungszusammensetzung
- Arbeitsplatzeffekt gesamt (brutto): ca. 6.900 bis 7.900 Arbeitsplätze
- Einwohnereffekt (brutto): ca. 8.300 bis 9.600 (neue) Einwohner:innen im Kreis Viersen
- Für die Umnutzung ist ein langfristiger Zeithorizont von (mindestens) zehn bis 15 bzw. 20 Jahren anzunehmen.



### 3.4 Auswirkungen und Effekte der Entwicklung

Die Gemeinde Niederkrüchten bereitet sich seit dem Abzug der britischen Streitkräfte intensiv auf die zivile Umnutzung des Planbereichs vor und ebenso auf die damit verbundenen Auswirkungen, insbesondere auf den Wohnungs-/Wohnsiedlungsflächenbedarf, aber auch auf potenzielle Anpassungserfordernisse beim kommunalen Infrastrukturbedarf.

Zur mittel- und langfristigen Aktivierung und Bereitstellung von Wohnbaulandreserven hat sie bereits vor mehreren Jahren den Masterplan Wohnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, diesen durch ein Siedlungsflächenkonzept ergänzt und das Wohnbaulandmanagement eingeführt, das kontinuierlich fortläuft.

Mit Hilfe von Fördermitteln der Europäischen Union hat die Gemeinde Niederkrüchten außerdem Gutachten über die Auswirkungen und Effekte der Entwicklung des Energie- und Gewerbeparks Elmpt auf die deutsch-niederländische Grenzregion erarbeiten lassen.

Das Themenfeld „Wohnen und Wohnbauflächen“ wurde von plan-lokal bearbeitet (*plan-lokal PartmbB, Dortmund: Auswirkungen und Effekte der Entwicklung des Energie- & Gewerbeparks Elmpt auf umliegende niederländische und deutsche Gemeinden – Gutachten Wohnen und Wohnbauflächen 2023, Dezember 2023*).

Die Themenfelder „Gewerbeflächen“, „Arbeitskräfte“ sowie „Mobilität und Verkehr“ wurden von der agiplan public GmbH untersucht (*agiplan public GmbH, Mülheim an der Ruhr: Auswirkungen und Effekte der Entwicklung des „Energie- und Gewerbeparks Elmpt“ für umliegende niederländische und deutsche Gemeinden, Dezember 2023*).

Den Untersuchungsraum bilden in beiden Gutachten die Gemeinde Niederkrüchten und die deutschen Kommunen Brüggen, Schwalmtal und Wegberg sowie die niederländischen Kommunen Roermond, Roerdalen und Beesel. Aus den unterschiedlichen Gutachten lassen sich zusammenfassend folgende zentralen Inhalte ableiten:

### Themenfeld „Wohnen“

Für Niederkrüchten und die benachbarten Kommunen auf deutscher und niederländischer Seite kann insgesamt eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung bis 2040 angenommen werden. Durch die Entwicklung des Energie- und Gewerbeparks Elmpt muss jedoch gleichzeitig von einem verstärkten Zuwanderungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf die Deckung des Fachkräftebedarfs des Energie- und Gewerbeparks Elmpt, in der Betrachtungsregion ausgegangen werden.

Bei den Pendelbeziehungen wird deutlich, dass die meisten nach Niederkrüchten einpendelnden Personen aus den deutschen Nachbarkommunen Brüggen, Schwalmtal und Wegberg kommen sowie aus den Städten Mönchengladbach, Viersen und Nettetal. Pendelbeziehungen von und in die Niederlande spielen nur eine untergeordnete Rolle, so stammt ca. 1 % der nach Niederkrüchten einpendelnden Personen aus den Niederlanden. Eine Erhöhung der Pendelbewegungen aus dem niederländischen Betrachtungsraum im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung wird durch die Gemeenten Roerdalen, Roermond und Beesel nicht erwartet.

Die zusätzlichen Wohnbedarfe, die durch die Gewerbeflächenentwicklung bewirkt werden, ergeben sich vor allem für die Kommunen auf deutscher Seite der Grenze, während niederländische Kommunen nur sehr geringfügige Mehrbedarfe zu erwarten haben.

Die durch die Entwicklung des Plangebiets entstehenden Arbeitsplätze werden auf eine Anzahl zwischen 3.800 und 10.400 geschätzt. Rechnerisch liegt der Durchschnitt demnach bei 7.100 Arbeitsplätzen. Die Auswirkungen der Plangebietsentwicklung wurden in verschiedenen Szenarien berechnet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die größten Auswirkungen und Effekte auf den Wohnungsmarkt in der Gemeinde Niederkrüchten selbst zum Tragen kommen. Bei den deutschen Nachbarkommunen Brüggen, Schwalmtal und Wegberg sind die Auswirkungen deutlich abgeschwächt und in den niederländischen Nachbarkommunen aufgrund der Pendelbeziehungen kaum noch relevant.



In der Folge ergeben sich aus der Plangebietsentwicklung für die gesamte Betrachtungsregion Neubedarfe von insgesamt 600 bis 1.100 Wohneinheiten (Minimum: 400, Maximum: 2.000). Für die Gemeinde Niederkrüchten liegt die Spanne dabei zwischen 300 und 600 Wohneinheiten (Minimum: 200, Maximum: 1.300). Die deutschen Nachbarkommunen Brüggen, Schwalmtal und Wegberg kommen zusammen auf 300 bis 500 Wohneinheiten (Minimum: 200, Maximum: 700). Die Auswirkungen auf die niederländischen Kommunen Roermond, Roerdalen und Beesel ist mit zehn bis 20 Wohneinheiten (Minimum: zehn, Maximum: 30) weitgehend unbedeutend.

Der aktuellen Struktur von 25 Wohneinheiten (WE) pro Hektar folgend werden in Niederkrüchten zur Deckung des gesamten Bedarfs ca. 25 ha bis 37 ha (Minimum: 21 ha, Maximum: 65 ha) an Flächen benötigt – soweit die Wohneinheiten ausschließlich im Einfamilienhaussektor errichtet werden würden. Demgegenüber stehen Reserveflächen von 29 ha. Dem Bedarf von insgesamt 120 bis 128 ha (Minimum: 116 ha, Maximum: 136 ha) in Brüggen, Schwalmtal und Wegberg stehen Reserven von 119 ha gegenüber.

Eine ganz konkrete und abschließende Bezifferung der Bedarfe ist angesichts der Vielzahl an Unwägbarkeiten und Variablen jedoch nicht möglich.

Es liegt auf der Hand, dass der Bedarf sich umso konkreter abschätzen lässt, je weiter die Entwicklung fortschreitet. Gleichzeitig benötigt aber die bedarfsgerechte Aktivierung von Flächen inklusive möglicher Abstimmungsprozesse mit der Regionalplanung Zeit. Insofern wird es für die Kommunen wichtig sein, sich frühzeitig um die mögliche Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnungen zu kümmern, gleichzeitig aber immer die tatsächlichen Bedarfe im Blick zu haben, um einen unnötigen, wenig nachhaltigen (und für die Kommunen teuren) Flächenverbrauch zu vermeiden.

#### **Themenfeld „Gewerbeflächen“**

Für das Themenfeld „Gewerbeflächen“ wird empfohlen, dass Angebote für Industrial Services entwickelt werden sollen, also gesammelte Dienstleistungen für die im Plangebiet ansässigen Unternehmen (z. B. Planung, Beschaffung, Errichtung, Inspektion,

Ver- und Entsorgung, Wartung, Pflege oder Reinigung). Ebenso soll sich ein:e Gewerbeflächenmanager:in um die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen im zukünftigen Energie- und Gewerbepark Elmt kümmern. In Personalunion könnte eine Nachhaltigkeitsberatung für das Plangebiet eingerichtet werden, da im Sinne des Klimaschutzes alle Unternehmen Energie und Rohstoffe einsparen müssen. Dazu bedarf es umfassender Transparenz und einer strategischen Ausrichtung der Prozesse auf nachhaltiges Wirtschaften. Der Schutz des Freiraums und die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen soll parallel zu allen Baumaßnahmen betrieben werden.

Um die Standortsicherung der ansässigen Unternehmen zu fördern, soll eine Flächenbedarfsanalyse im Unternehmensbestand durchgeführt werden. Ziel ist, dass mögliche Erweiterungsbedarfe im Energie- und Gewerbepark Elmt abgedeckt werden können.

#### **Themenfeld „Arbeitskräfte“**

Für das Themenfeld „Arbeitskräfte“ werden fünf Handlungsansätze gesehen, um den Bedarf an Arbeitskräften im Gewerbe- und Industriepark Elmt zu decken.

Einer dieser Handlungsansätze ist die Hebung lokaler Arbeitsmarktpotenziale. Das bedeutet, dass weniger das Anwerben von Fachkräften aus anderen Regionen fokussiert wird, sondern vielmehr die Einbindung der lokalen Bevölkerung. Arbeitslose Personen stehen dem Arbeitsmarkt theoretisch direkt zur Verfügung. Gute Beratungs- und Ausbildungsangebote können Schulabgänger:innen an die Region binden. Wenn Teilzeitbeschäftigte in Vollzeit wechseln sollen, werden vor allem soziale Infrastrukturen benötigt, um die Möglichkeit zur Vollzeit-Arbeit zu schaffen (z. B. Kindertagesstätten, Pflegeheime). Ebenso können Menschen, die vor allem unbezahlte Arbeiten im Haushalt und/oder im Familienzusammenhang übernehmen, in den Arbeitsmarkt integriert werden (sogenannte „stille Reserve“).

Das Umkehren von Pendlerströmen wird als weiterer Handlungsansatz gesehen. Aus der Gemeinde Niederkrüchten und den angrenzenden Kommunen pendeln rund 25.000 Arbeitskräfte aus. Wenn diese Personen für den lokalen Arbeitsmarkt gewonnen werden können, geht von ihnen ein hohes Potenzial aus. Insbesondere Auspendelnde zum Standort





Mönchengladbach, an dem ähnliche Stärken, insbesondere als Logistikstandort und im industriellen Bereich, vorliegen, könnten einen Teil des Bedarfs im Gewerbe- und Industriepark Elmpt abdecken. Aus Niederkrüchten pendeln knapp 1.000 Personen nach Mönchengladbach, darunter befindet sich ein großer Anteil an Fachkräften im Dienstleistungssektor sowie aus der Logistik- und Produktionsbranche. Um den Pendlerstrom umzukehren, müssen die Unternehmen jedoch für ein attraktives Arbeitsumfeld sorgen sowie Entwicklungs- und Verdienstmöglichkeiten bieten. Dafür werden auch Rekrutierungsmaßnahmen empfohlen.

Eine weitere Möglichkeit zur Deckung des Bedarfs an Arbeitskräften ist das Anwerben von Fachkräften aus dem Ausland. Insbesondere Fachkräfte aus anderen EU-Staaten stehen dem Arbeitsmarkt hier zur Verfügung. Vor dem Hintergrund des sich verschärfenden Fachkräftemangels wird dies allgemein immer mehr einen Teil der Lösung des Fach- und Arbeitskräfteproblems darstellen.

Trotz der für Deutschland vergleichsweise häufig niedrigen Verdienstmöglichkeiten (für Ungelernte) im Industriesektor, sind die Verdienste für Menschen aus Ländern mit insgesamt schlechteren Lebens- und Arbeitsverhältnissen durchaus attraktiv. Für die Logistikbranche stellen z. B. Beschäftigte aus den östlichen EU-Mitgliedsstaaten eine wichtige Gruppe dar. Arbeitskräfte aus Nicht-EU-Staaten sowie geflüchtete Personen bilden weitere Gruppen für das Anwerben von Arbeitskräften. Gleichwohl stellen hier oft die Arbeitserlaubnis, die Qualifizierung oder der ungeklärte Aufenthaltsstatus ein zeitliches Problem dar. Hier ist also nur ein eher mittelfristiges Arbeitskräftepotenzial zu sehen.

Um hochqualifizierte Fachkräfte anzuziehen und langfristig an einen Standort zu binden, sind weiche Standortfaktoren von großer Bedeutung. Dazu gehören Faktoren wie Lebensqualität, soziale Infrastruktur, kulturelle Angebote, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Durch eine hohe Lebensqualität kann die Wahrscheinlichkeit gesteigert werden, dass der bestehende Arbeitskräftepool nicht abwandert und neue Fachkräfte angeworben werden können. Insbesondere ein attraktives Angebot am Wohnungsmarkt zu bezahlbaren Preisen ist dabei von großer Wichtigkeit.

Letztlich ist die Technologieförderung in Bestandsunternehmen ein weiterer Handlungsansatz. Durch die Modernisierung und Digitalisierung von Arbeitsprozessen in Bestandsunternehmen werden die Profile der Berufe diversifiziert. Dies führt dazu, dass mehr hochqualifizierte Beschäftigte für kreative und problemlösende Tätigkeiten benötigt werden, während insbesondere manuelle Tätigkeiten eingespart werden können. Dieser Effekt führt ebenfalls zu einer verbesserten Wettbewerbsposition von Bestandsunternehmen und hätte insgesamt einen wirtschaftsfördernden Effekt.

#### **Themenfeld „Mobilität und Verkehr“**

Die Entwicklung des Energie- und Gewerbestands Elmpt induziert auf unterschiedliche Art Verkehre. Dazu gehören u. a. Arbeitswege, dienstliche Wege sowie Ver- und Entsorgung. Ein Großteil davon kann zwar über die BAB 52 abgewickelt werden, dennoch ist es vor dem Hintergrund einer zukunftsfähigen Entwicklung im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes wichtig, dass die Vermeidung, Verlagerung, verträgliche Abwicklung und Vernetzung der Verkehre bereits im Planungsprozess und im späteren Alltag mitgedacht werden. Für die Gemeinde und den Kreis liegen in dieser Hinsicht bereits verschiedene Konzepte vor. Dazu gehört auch das Mobilitätskonzept der Gemeinde Niederkrüchten.

Für eine zukunftsfähige Entwicklung sind demnach die Schaffung einer attraktiven Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), die Einbindung des Plangebiets ins Radverkehrsnetz sowie ein restriktiver Umgang mit Stellplatzflächen im öffentlichen Raum bzw. deren Bewirtschaftung notwendig. Weitere wichtige Bausteine sind das betriebliche Mobilitätsmanagement, mit dem die Arbeitskräfte in einer nachhaltigen Mobilität unterstützt werden können, und das überbetriebliche Mobilitätsmanagement, das die ansässigen Betriebe in der nachhaltigen Mobilität insgesamt fördert. In beiden Fällen wird ein Organisations- und Umsetzungskonzept benötigt, das im Falle der überbetrieblichen Variante beispielsweise durch eine:n Gewerbeflächenmanager:in (siehe Themenfeld „Gewerbeflächen“) gesteuert werden kann.



## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und sonstige planerische Vorgaben

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung, Regionalplan

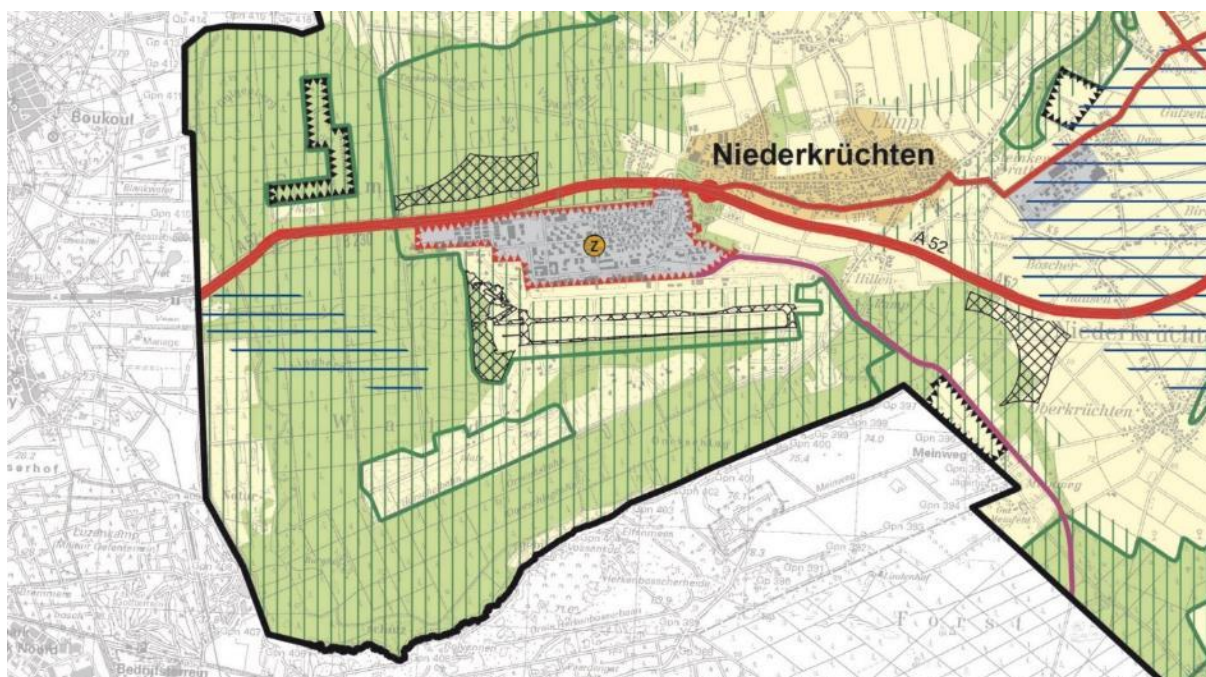
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) mit dem Ziel 2 (Z 2) bzw. der Zweckbindung „Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie“ dargestellt. Für Teile des ehemaligen Flughafens in Niederkrüchten-Elmpt gilt außerdem Ziel 3 (Z 3) „Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung“.

Aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen wird diesen GIB eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Teilräume beigemessen.

Die Belegenheitskommune bzw. die beteiligten Kommunen haben dementsprechend frühzeitig betroffene Akteur:innen in der Region über die Planungsziele für den Standort zu informieren.

Die unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzenden ehemaligen Start- und Landebahnen sind im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen, überlagert von den Darstellungen als „Windenergiebereich“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Blätter 17, 22)



Quelle: Internetportal der Bezirksregierung Düsseldorf

Der Regionalplan gibt den Gemeinden als Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung vor, die GIB-Z als Standorte für flächenintensive Vorhaben (mit einem Flächenbedarf ab 10 ha) und erheblich belastigende Gewerbebetriebe umzusetzen. Die GIB sind mittels Bauleitplanung entsprechend zu parzellieren und in Bauabschnitten zu entwickeln.

Als Ergebnis der schutzgutübergreifenden Gesamtbewertung des Standorts bzw. von dessen Darstellung als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) mit

dem Ziel 2 (Z2) bzw. der Zweckbindung „Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie“ wird bereits auf Regionalplanebene festgestellt, dass schutzgutübergreifend erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sein werden.

Begründet wird die Darstellung mit der besonderen Bedeutung des Standorts für die gewerbliche Entwicklung in der Planungsregion Düsseldorf und damit, dass es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt, die wiedergenutzt werden soll. Insbesondere



stelle die Konversionsfläche aufgrund ihrer Standortvoraussetzungen ein seltenes Flächenpotential mit hoher Lagegunst in der Region dar und zudem den einzigen Standort im Raum, der für die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe > 10 ha vor-gehalten werden soll.

Die Bauleitplanung steht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahre 1981 stellt für den Bereich der früheren Einfamilienwohnhäuser für ranghohe Angehörige der britischen Streitkräfte (Housing-Area) Wohnbauflächen (W) dar. Das eigentliche Flugplatzgelände mit den früheren Start- und Landebahnen und daran angrenzenden (Wald-) Flächen ist insgesamt als Fläche für den Luftverkehr dargestellt. Kleine Teilflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze sind als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Abbildung 11: Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit räumlichem Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des rechtswirksamen FNP nicht mit den aktuellen Planungszielen für den ehemaligen Militärstandort übereinstimmen, führt die Gemeinde Niederkrüchten mit der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ – parallel bzw. zeitlich etwas vorlaufend – das Verfahren zur 61. Flächennutzungsplanänderung durch.

Der räumliche Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Gemarkung Elmpt (053378) und umfasst Flurstücke in den Fluren 1, 23, 24, 34, 35 und 36. Er umfasst die bebauten und versiegelten Flächen im Norden des ehemaligen Militärgeländes und nimmt etwa ein Fünftel der gesamten Konversionsfläche ein. Die dazugehörigen früheren

Start- und Landebahnen, die weitläufigen Waldflächen mit einzelnen Gebäuden, Infrastruktureinrichtungen und einem Golfplatz im Süden und Osten des ehemaligen Militärgeländes werden durch die 61. FNP-Änderung nicht erfasst.

In den Änderungsbereich einbezogen wird dagegen eine bisher als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche von rund 8.700 m<sup>2</sup>, die unmittelbar an die sogenannte Housing-Area im Nordosten des ehemaligen Militärstandorts angrenzt. Die Teilfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück ist Teil einer zusammenhängenden Waldfläche außerhalb der ehemaligen Militärliegenschaft.



Eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich entspricht weder den regionalplanerischen Vorgaben noch den Entwicklungszielen der Gemeinde Niederkrüchten. Der Entwurf der 61. Flächennutzungsplanänderung sieht hier die Darstellung als Waldfläche vor.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund 217 Hektar und erstreckt sich im Nordosten und Nordwesten von der Roermonder Straße bis zu den früheren Start- und Landebahnen des ehemaligen Militärflughafens im Süden. Die größte Entfernung zwischen der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze beträgt etwa 3,4 km. Zwischen der nördlichen und südlichen Grenze dehnt sich das Plangebiet rund 1,15 km aus.

Die Ziele des Regionalplans werden übergeordnet dargestellt, ohne dabei klare Abgrenzungen zu ziehen. In der Regel werden Bereiche wie der GIB ab einer Größe von 10 ha dargestellt. Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen besteht demnach ein gewisser Spielraum. Die Grenzen der gewerblichen Baufläche im Änderungsbereich orientieren sich zwar grundsätzlich an den Abgrenzungen des GIB im Regionalplan, durch die örtlichen Gegebenheiten wurden die Grenzen jedoch teilweise verschoben. Dies betrifft insbesondere die Wohnhäuser entlang der Roermonder Straße, die im Regionalplan als GIB dargestellt werden, aber planerisch nicht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden. Ebenso reicht der GIB bis an die Autobahnanschlussstelle heran. Dieser Bereich liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung.

Im Süden hingegen wurde die Grenze der gewerblichen Baufläche um ca. 50 m weiter in Richtung Rollfeld gezogen. Insgesamt wird jedoch weniger gewerbliche Baufläche (ca. 151 ha) dargestellt, als es der Regionalplan vorsieht (ca. 157 ha). Durch die nicht parzellenscharfe Grenzziehung des Regionalplans werden ca. 18 ha der GIB-Flächen nicht durch die aktuelle Planung beansprucht. Dafür werden im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich bzw. in Waldbereichen insgesamt ca. 12 ha als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

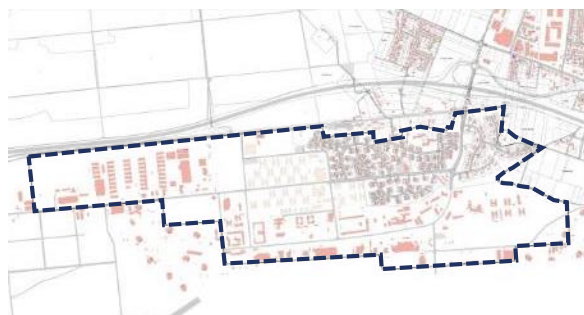
Der räumliche Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung umfasst außerdem die ehemaligen Shelter im Südwesten und Südosten des Änderungsbereichs,

die der Unterbringung von Flugzeugen dienen, sowie Flächen, die für die geplante Verlagerung der Autobahnanschlussstelle Elmpt vorgesehen sind.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung hat sich der räumliche Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung von etwa 150 ha auf rund 217 ha vergrößert.

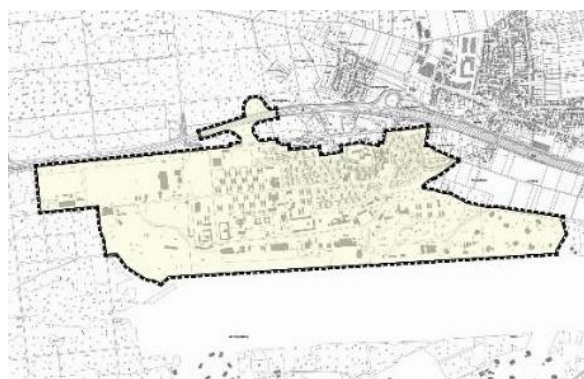
Die veränderte Größe des Änderungsbereichs ist auf die Einbeziehung der Shelter-Bereiche (und deren geplanter Funktion als Ausgleichsflächen) sowie der Flächen für die geplante Verlagerung der Autobahnanschlussstelle Elmpt zurückzuführen bzw. auf vertiefende Überlegungen, die sich aus dem Planungsprozess und der Nutzungskonzeption der Grundstückserwerberin ergeben haben.

Abbildung 12: Räumlicher Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung im Vorentwurf



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 13: Räumlicher Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung im Entwurf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die früheren Start- und Landebahnen, die weitläufigen Waldflächen mit einzelnen Gebäuden, Infrastruktureinrichtungen und einem Golfplatz im Süden und Osten des ehemaligen Militärgeländes werden durch die 61. FNP-Änderung nicht erfasst.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 4. März 2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das FNP-Änderungsverfahren durchzuführen. Im März/April 2020 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4a BauGB frühzeitig am Vorentwurf der 61. FNP-Änderung beteiligt. Im Zeitraum vom 18. September 2023 bis einschließlich 3. November 2023 hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Mit Schreiben vom 5. September 2023 ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt. In seiner Sitzung am 6. März 2024 hat der Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten der Gemeinde den Planentwurf zur Feststellung empfohlen. Der Gemeinderat hat schließlich in seiner Sitzung am 19. März 2024 über die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen sowie den Feststellungsbeschluss über die 61. FNP-Änderung gefasst.

Zentrale Inhalte der zeichnerischen Darstellung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans sind folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge
- Bahnanlagen
- Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser
- Grünflächen
- Flächen für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Kennzeichnung eines Altstandorts, von Sprungzonen sowie der Lage des Änderungsbereichs auf einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld
- Nachrichtliche Übernahme eines Landschaftsschutzgebiets, eines Naturdenkmals, der Anbauverbots- und -beschränkungszone der BAB 52, einer Versorgungsanlage und Leitungstrassen sowie der Festlegungen des Regionalplans Düsseldorf (GIB Z)
- Hinweise

Abbildung 14: Darstellung nach der 61. Flächennutzungsplanänderung



Quelle: FNP der Gemeinde Niederkrüchten, Darstellung der Änderungsinhalte Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Februar 2024



Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist im Altlastenkataster des Kreises Viersen als Altstandort (AS) 290\_043 „Ehemaliger Militärflugplatz“ eingetragen. Der betreffende Teil des im Altlastenkataster eingetragenen Altstandorts wird in der zeichnerischen Darstellung der 61. FNP-Änderung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücksbereichen anfallendes kontaminiertes, bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial sowie schadstoffbelastetes Baumaterial aus Abrissmaßnahmen ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Gegensatz zum Vorentwurf wurde unter anderem ein Bereich nördlich des Plangebiets in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um darin Flächen für den überörtlichen Verkehr bzw. die Hauptverkehrswege darzustellen. Damit wird der aus Sicht der Gemeinde und der Grundstückseigentümerin für die Gesamtentwicklung des ehemaligen Militärstandorts zwingend notwendigen Verlagerung der Autobahnanschlussstelle Elmpt Rechnung getragen.

Die Verlagerung der Autobahnanschlussstelle setzt einerseits einen förmlichen Antrag an die Autobahn GmbH als Straßenbaulasträgerin mit Alternativenprüfung voraus, der durch einen intensiven Abstimmungsprozess zu begleiten ist. Die Genehmigungs- und Umsetzungsfähigkeit der Verlagerung bzw. des Neubaus der Autobahnanschlussstelle setzt wiederum die Aufstellung eines sog. Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplans voraus.

Die Gemeinde Niederkrüchten als Antragstellerin hat in Zusammenarbeit mit der Grundstückseigentümerin die notwendigen Planungsüberlegungen nach Vorgaben der Autobahn GmbH veranlasst und ist Anfang des Jahres 2022 in den Abstimmungsprozess mit der Autobahn GmbH eingetreten.

Der die Planfeststellung ersetzende Bebauungsplan für die Verlagerung der Autobahnanschlussstelle (und angrenzender Flächen im künftigen Plangeltungsbereich) wird das Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses und der Antragstellung sowie der weiteren Verkehrsplanungen in seinen planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen haben.

### 4.3 Landschaftsplan

Bei der Landschaftsplanung des Kreises Viersen sind die Darstellungen und Festlegungen des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ (Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens vom 28. März 2024) zu betrachten.

Im Rahmen einer im Jahre 2010 vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) durchgeführten Biotopkartierung wurde der Bereich als naturschutzwürdig eingestuft und die Ausweisung als Naturschutzgebiet vorgeschlagen. Nach Abzug des britischen Militärs erfolgte deshalb die Neuaufstellung des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“, der den Landschaftsplan Nr. 3 überplant.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Elm-131 überschneidet am nordöstlichen Rand teilweise den Geltungsbereich des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ des Kreises Viersen. Dieser legt für die im Plangebiet liegenden Flächenanteile jedoch keine Festsetzungen fest. Für diesen Bereich ist das Entwicklungsziel 07 „Anreicherung“ dargestellt.

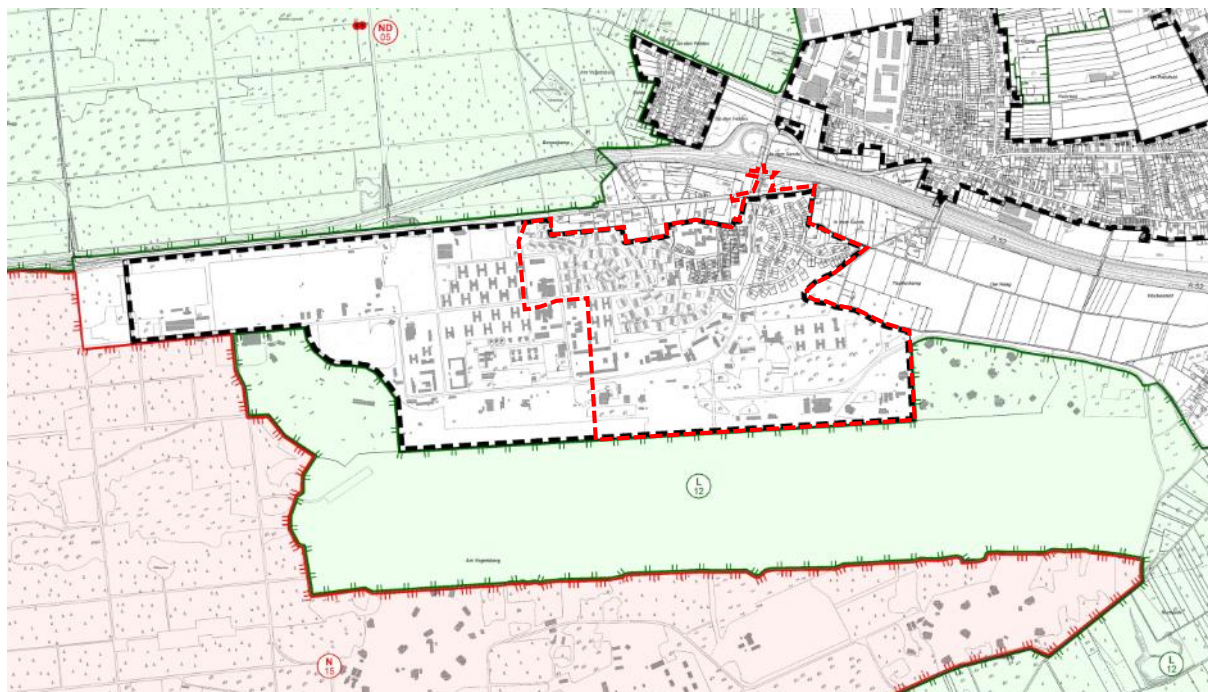
Die im Plangebiet festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ und der darin vorgesehenen bzw. festgesetzten Landschaftsschutzgebiete.

Für das Landschaftsschutzgebiet, das südlich an das Plangebiet angrenzt, wird das Entwicklungsziel 03 „Erhaltung und Entwicklung von Magerstandorten“ vorgesehen.

Der Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“ setzt für das Landschaftsschutzgebiet nördlich der Roermonder Straße das Entwicklungsziel 04 „Erhaltung und Anreicherung einer gewachsenen Kulturlandschaft“ fest.



Abbildung 15: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Süd des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 in rot



Quelle: Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“ des Kreises Viersen (März 2024)

#### 4.4 Schutzgebiete und -objekte, Biotop und Biotopverbundflächen

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Gemeinde Niederkrüchten – innerhalb des Naturparks Maas-Schwalm-Nette. Innerhalb des Plangebiets und in seiner näheren Umgebung (bis 1 km Entfernung) befinden sich mehrere kleinflächige § 42-Biotop nach Landesnaturschutzgesetz (vgl. Umweltbericht, Kap. 3.3.1, S. 41). Hierbei handelt es sich um verschiedene Ausprägungen von Trockenrasengesellschaften, die insbesondere im Bereich des Rollfelds, jedoch auch vereinzelt entlang des südlichen Plangebietsrands und innerhalb des Plangebiets vorhanden sind. Die Ausweisung als gesetzlich geschützte Biotop basiert auf einer Kartierung aus dem Jahr 2010.

##### Biotop innerhalb des Plangebiets

- BT-4702-0211-8: NDC0 – Silikattrockenrasen, NDF0 – Borstgrasrasen
- BT-4702-0212-8: NDF0 – Borstgrasrasen, NDC0 – Silikattrockenrasen, 4030 – Trockene europäische Heiden
- BT-4702-0213-9: 2330 – Dünen mit offenen Grasflächen
- BT-4702-0214-9: NDC0 – Silikattrockenrasen

- BT-4702-0224-9: 2330 – Dünen mit offenen Grasflächen

##### Biotop außerhalb des Plangebiets (bis 1 km Entfernung)

- BT-4702-0201-8: 2310 – Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista, 2330 – Dünen mit offenen Grasflächen, NDF0 – Borstgrasrasen
- BT-4702-0202-8: NDF0 – Borstgrasrasen, 2310 – Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista, 2330 – Dünen mit offenen Grasflächen
- BT-4702-0203-8: 2330 – Dünen mit offenen Grasflächen, NDF0 – Borstgrasrasen
- BT-4702-0204-9: NDF0 – Borstgrasrasen
- BT-4702-0215-8: NDC0 – Silikattrockenrasen, NDF0 – Borstgrasrasen, 4030 – Trockene europäische Heiden, NDB0 – Feuchtheiden
- BT-4702-0216-9: 2330 – Dünen mit offenen Grasflächen
- BT-4702-0228-: NDF0 – Borstgrasrasen, NDC0 – Silikattrockenrasen, 4030 – Trockene europäische Heiden
- BT-4802-0027-9: 2310 – Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista



- BT-4802-0055-8: NDC0 – Silikattrockenrasen, 4030 – Trockene europäische Heiden, NDF0 – Borstgrasrasen, NDB0 – Feuchtheiden
- BT-4802-0056-8: 2310 – Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista, 2330 – Dünen mit offenen Grasflächen, NDF0 – Borstgrasrasen
- BT-4802-0057-8: 4030 – Trockene europäische Heiden, NDF0 – Borstgrasrasen, NDC0 – Silikattrockenrasen
- BT-4802-0058-8: 2310 – Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista, 2330 – Dünen mit offenen Grasflächen
- BT-4802-0059-8: NDC0 – Silikattrockenrasen, 4030 – Trockene europäische Heiden, NDF0 – Borstgrasrasen
- BT-4802-0060-8: 2330 – Dünen mit offenen Grasflächen, 2310 – Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista
- BT-4802-0075-9: 2310 – Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Offenlandbereiche und Trockenrasengesellschaften sind im Fachbeitrag Natur/Landschaft des LANUV als Teil der großflächigen Biotopverbundfläche herausragender Bedeutung „Lüsekamp und Boschbeek mit angrenzenden Waldbereichen“ (LANUV; VB-D-4702-001) ausgewiesen. Diese Biotopverbundfläche überlagert den südöstlichen Randbereich des Plangebiets und ist daher bei der Planung besonders zu berücksichtigen.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Teilfläche des Elmpter Walds ist zudem als Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung ausgewiesen (LANUV; VB-D-4702-002).

Im Einfahrtsbereich zum ehemaligen Militärgelände ist ein Naturdenkmal gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine Winterlinde, die auch in der Liste der Naturdenkmale des Kreises Viersen erfasst ist.

Für die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Freiflächen einschließlich des ehemaligen Rollfelds des Militärflugplatzes ist ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt, das im Süden an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt. Das LSG hat das Entwicklungsziel 03 „Erhaltung und Entwicklung von Magerstandorten“.

Für die weiter südlich und westlich gelegenen Waldflächen ist gemäß der Festsetzungskarte Süd des Landschaftsplans die Ausweisung eines Naturschutzgebiets mit dem Entwicklungsziel 02 „Erhaltung und Optimierung besonders schutzwürdiger Lebensräume“ festgesetzt.

Anhand einer Datenabfrage im Landschaftsinformationssystem (LINFOS) und im Fundortkatasters des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie des Topographischen Informationsmanagements (TIM-Online) der Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis NRW (Abrufdatum: 4. April 2023) wurde im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, ob innerhalb des Vorhabenbereichs und in seiner unmittelbaren Umgebung bis in etwa einem Kilometer Entfernung weitere gesetzlich geschützte oder besonders schützenswerte Gebiete (insb. Nationalparks, Naturparks, geschützte Alleen, Biotopverbundflächen) liegen. Maßnahmen zum Ausgleich betroffener Flächen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt und gesichert.

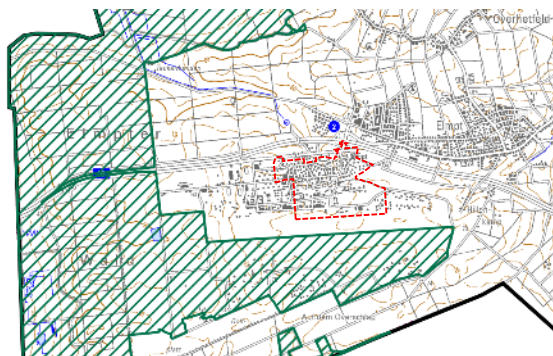
Schutzgebiete des Europäischen Netzes „Natura 2000“ (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet nicht vorhanden, befinden sich aber in dessen näherer Umgebung.

Das Vogelschutzgebiet (VSG) „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ (DE-4603-401) wurde mit der Bekanntmachung der Europäischen Vogelschutzgebiete in Nordrhein-Westfalen durch Bekanntmachung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr vom 4. Dezember 2023 südlich des Plangebiets bis auf 200 m heranrückend erweitert.

Mit der in Kraft getretenen Änderung des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) vom 5. März 2024 ist auch die oben genannte Bekanntmachung zum Vogelschutzgebiet „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ (DE-4603-401) in Kraft getreten.



Abbildung 16: Abgrenzung des Vogelschutzgebiets „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 in rot



Quelle: LANUV NRW, Stand August 2023

Schutzzweck des Vogelschutzgebiets ist die Erhaltung und Entwicklung einer großräumigen, möglichst störungs- und zerschneidungsarmen, extensiv genutzten sowie naturnahen, nährstoffarmen, von Seen, altholz-, totholz- und strukturreichen Wäldern, Fließgewässern und Heiden geprägten vielfältigen Landschaft mit landschaftstypischem Wasserhaushalt als Brut- und Nahrungsgebiet sowie als Rast- und Überwinterungsgebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Bestände von 42 Vogelarten.

#### 4.5 Nahverkehrsplan Kreis Viersen

Der Kreistag des Kreises Viersen hat 1997 einen Nahverkehrsplan für das Kreisgebiet beschlossen. Dieser wurde 2004 und zuletzt 2018 fortgeschrieben (*Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Dortmund: Nahverkehrsplan Kreis Viersen, 2. Fortschreibung, Januar 2018*). Ziel des Nahverkehrsplans ist vor allem die Gewährleistung eines leistungsfähigen und nachfragegerechten Nahverkehrsangebots vor dem Hintergrund sich verändernder gesellschaftlicher, planerischer, rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen.

In der zweiten Fortschreibung des Nahverkehrsplans wird darauf verwiesen, dass die Entwicklung des Gewerbe- und Industrieparks Elmpt die größte Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Viersen in den kommenden Jahren darstellt, bei der eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mitgedacht werden muss.

Das Plangebiet wird aktuell durch die Schnellbuslinie SB 83 sowie die Linien 072 und 073 erschlossen. Die Endhaltestelle aller drei Linien „Elmpt, Deutsches Zollamt“ befindet sich auf der nördlich gelegenen Roermonder Straße. Die SB 83 verbindet das Plangebiet über Niederkrüchten und Schwalmthal mit der Stadt Mönchengladbach. Laut Nahverkehrsplan Kreis Viersen soll die Linie SB 83 bis nach Roermond verlängert werden und somit eine direkte Verbindung in die Niederlande ermöglichen. Darüber hinaus soll das Fahrtenangebot in den Abendstunden erweitert und ein Fahrbetrieb an Sonntagen eingeführt werden.

Für die Linien 072 und 073 ergeben sich keine Änderungen laut Nahverkehrsplan für den Kreis Viersen.

Im Nahverkehrsplan wird zudem die Linie 013 als Anbindung an die Haltestelle „Elmpt, Deutsches Zollamt“ aufgeführt, die das Plangebiet zeitweise ebenfalls mit der Stadt Mönchengladbach verbunden hat. Laut Nahverkehrsplan soll die Linie jedoch zweigeteilt werden. Der Teil zwischen Niederkrüchten und Schwalmthal soll dabei als neue Linie verkehren. Zum aktuellen Zeitpunkt wird das Plangebiet nicht mehr durch die Linie 013 erschlossen.

#### 4.6 Mobilitätskonzept Gemeinde Niederkrüchten

Zusammen mit dem Planungsbüro IGS und einer breiten öffentlichen Beteiligung hat die Gemeinde Niederkrüchten ein Mobilitätskonzept (*IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH, Neuss: Gemeinde Niederkrüchten, Gesamtgemeindliches Mobilitätskonzept, 1. Dezember 2022*) erarbeitet. Ziele des Mobilitätskonzepts sind ein sicheres und verkehrsaarmes Verkehrsnetz, eine klimafreundliche Mobilität und anwohnerfreundliche Verkehrslenkung für das gesamte Gemeindegebiet. Im Mobilitätskonzept wird u. a. die Bestandssituation hinsichtlich Verkehr und Mobilität im Gemeindegebiet erfasst und bewertet sowie planerische Zielsetzungen und Maßnahmen diesbezüglich formuliert.

Alle Gewerbegebiete der Gemeinde Niederkrüchten einschließlich des geplanten Gewerbe- und Industriestandorts auf dem ehemaligen Militärgelände sind im Gemeindegebiet demnach mit dem Fahrrad innerhalb von 30 Minuten Fahrzeit erschlossen.



Bezogen auf die Roermonder Straße und den Planbereich des ehemaligen Militärstandorts wird dargestellt, dass der Radverkehr nördlich des Plangebiets auf der Roermonder Straße aktuell über gemeinsame Geh- und Radwege im Zweirichtungsverkehr geführt wird. Auf der Roermonder Straße nördlich der BAB 52 verläuft der Radwanderweg „Rundlauf Niederkrüchten“.

Das Radverkehrskonzept des Kreises Viersen aus dem Jahr 2019 sieht als Maßnahme die Einrichtung einer Fahrradstraße auf der Roermonder Straße vor, die die niederländische Stadt Roermond mit dem Ortsteil Elmpt und von dort aus mit weiteren Ortsteilen verbinden soll. Auf Höhe des ehemaligen Zollamts soll diese Fahrradstraße laut Radverkehrskonzept der Gemeinde Niederkrüchten (2018) straßenbegleitend geführt werden.

Insbesondere das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Arbeitskräfte soll nach den Darstellungen des Mobilitätskonzepts für die Gemeinde Niederkrüchten soweit wie möglich durch umweltfreundliche Alternativen abgedeckt werden. Dazu gehört neben dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch die Radverbindung.

Ziel ist die Reduzierung der Anreise mit privaten Kfz. Dazu soll der bereits bestehende, jedoch nicht durchgängig vorhandene Geh- und Radweg entlang der Roermonder Straße verlängert werden. Da dieser Weg aktuell nicht die Qualitätsstandards einer Rad-Hauptverbindung aufweist, wird eine entsprechende Erneuerung vorgeschlagen.

#### **4.7 Einzelhandelskonzept Gemeinde Niederkrüchten**

Das (fortgeschriebene) Einzelhandelskonzept der Gemeinde Niederkrüchten (*Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln: Gemeinde Niederkrüchten, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Oktober 2016*) wurde vom Gemeinderat am 22. November 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die räumliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Ziele für die Gemeinde Niederkrüchten formuliert:

- Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten
- Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten und die integrierte Ortslage Elmpt
- Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- Vermeidung der Stärkung bestehender großflächiger Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten sowie der integrierten Ortslage Elmpt

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet zieht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung für Gewerbe- und insbesondere für Industriegebiete in der Regel den Ausschluss bzw. mindestens eine Regulierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach sich.

#### **4.8 Erdbebenzone, Störungslinie und -zone**

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (2006), ist das Bebauungsplangebiet folgender Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Gemeinde Niederkrüchten, Gemarkung Elmpt: 1/S

Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen:

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft für die Anwendung auf Windenergieanlagen insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ und Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen etc.



Westlich außerhalb des Plangebiets verläuft von Norden nach Süden der „Elmpter Wald Sprung“. Der Nordosten des Plangeltungsbereichs wird durch den von Nordwesten nach Südosten verlaufenden „Hillenkamper Sprung“ betroffen. Beide Störungen werden vom Geologischen Dienst NRW als seismisch nicht aktiv eingeordnet. Da der exakte Verlauf von Störungen oft nicht bekannt ist, wird vom Geologischen Dienst NRW generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m beidseits der jeweiligen Störungslinie aufweist und für die empfohlen wird, den Baugrund objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten zu lassen. Störungslinie und -zone sind im Bebauungsplan Elm-131 dargestellt.

#### 4.9 Kampfmittel

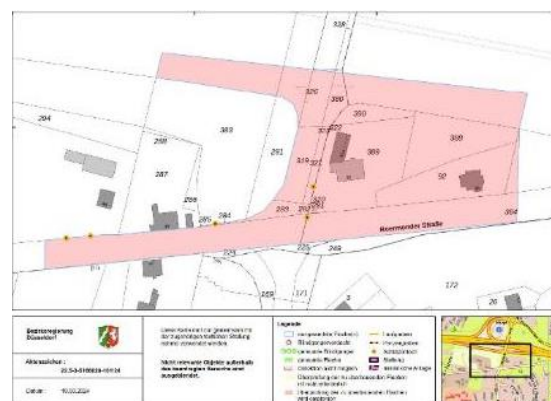
Die Gemeinde Niederkrüchten hat im Rahmen der Bauleitplanung und im Vorfeld der Veräußerung der Grundstücksflächen im Plangebiet an die heutige Eigentümerin eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf für den Planbereich der Gesamtentwicklung angefragt.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Luftbildauswertung haben die BImA (als damalige Grundstücksveräußerin) und die Bezirksregierung Düsseldorf eine Vereinbarung zu weiteren Maßnahmen getroffen. Demnach hat die heutige Grundstückseigentümerin die BImA vor dem Beginn von Erschließungs- und Abbruchmaßnahmen zu informieren, sodass diese die Bezirksregierung Düsseldorf vereinbarungsgemäß beteiligen kann.

Durch Auskunft der Gemeinde Niederkrüchten vom 8. Juli 2019, verbunden mit den Luftbildauswertungen vom 5. und 21. Juni 2019, wurden Kampfmittelverdachtspunkte festgestellt, mit deren Untersuchung die BImA durch Verwaltungsvereinbarung vom 7. August 2019 die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst – beauftragt hat (verankert im Grundstückskaufvertrag).

Die Beauftragung umfasst die Detektion, die Räumung und die Entschärfung bzw. den Abtransport der dort aufgefundenen Kampfmittel. Baufeldräumungen und Abbrüche in den betroffenen Bereichen sind vorab abzustimmen. Die Durchführung der vom KBD empfohlenen Untersuchung ist nach dem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen.

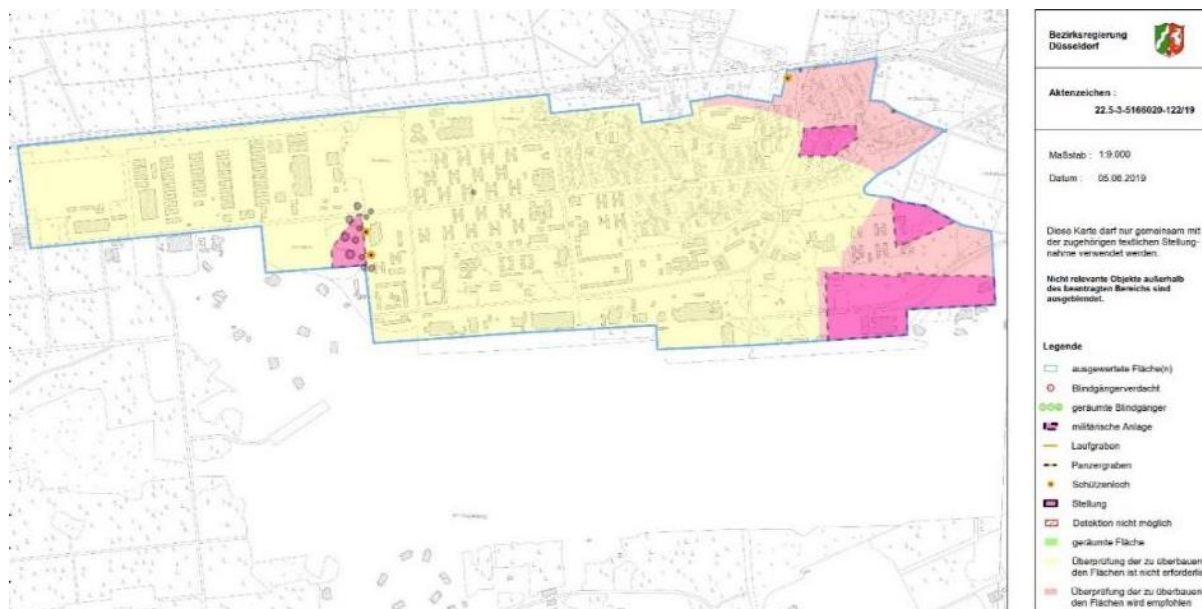
Abbildung 17: Luftbildauswertung, nordöstlicher Planbereich (Roermonder Straße/AS Elmpt)



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)



Abbildung 18: Luftbildauswertung, südlicher Planbereich



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

#### 4.10 Bodendenkmalpflege

Belange der Bodendenkmalpflege werden in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Elm-131 (Schutzgut Sach- und Kulturgüter) abgearbeitet. Auf die Möglichkeit von Einschränkungen für die (bauliche) Nutzung des Plangebiets im Sinne von § 1 Abs. 3 sowie §§ 4, 9, 11 und 29 des Nordrhein-Westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) wird hingewiesen.

#### 4.11 Bergbau/Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Braune Erde“, „Carl“ und „Union 221“, alle im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba B“ im Eigentum des Niederländischen Staats, vertreten durch Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Bezuidenhoutseweg 73 in 2594 AC Den Haag, Niederlande. Nach Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, in NRW ist im Plangebiet einwirkungsrelevanter Bergbau nicht verzeichnet.

#### 4.12 Hochwasserschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. In der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist demzufolge insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten.

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) präzisiert bundeseinheitlich die Prüfungsanforderungen und hat Ziele definiert, die je nach Lage und Art der Planung in die Betrachtung einzubeziehen sind. Der Plan ist als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) beigefügt.

Nach dem Ziel I.1.1 BRPH sind als risikobasierter Ansatz im Bereich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen



Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung der Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 wird im aktuellen Bestand vornehmlich durch ehemalige Wohnnutzungen sowie militärische Gebäude und Nutzungen geprägt. Künftig ist eine gewerblich-industrielle Nutzung beabsichtigt. Entsprechend sind mögliche Risiken für diese Nutzungen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte (<https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406>) für das Szenario, Hochwasser – niedrige Wahrscheinlichkeit (= HQextrem) ist eine Betroffenheit des Plangebiets nicht gegeben. Das Szenario mittlere (= HQ100) und häufige (= HQhäufig) Wahrscheinlichkeit wird in den Kartenwerken ebenfalls nicht nachgewiesen. Für die Gemeinde Niederkrüchten werden daher nach der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW auch keine Maßnahmen aufgeführt, da sie nicht von Überflutungen aus Risikogewässern betroffen ist (Kommunensteckbrief Niederkrüchten, Stand Dezember 2021).

Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Es ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 nicht von einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 76 WHG betroffen ist.

Neben den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind ferner gem. § 5 Abs. 4a BauGB Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete i. S. d. § 78d Abs. 1 WHG nachrichtlich zu übernehmen. Maßgeblich sind dabei die Darstellungen in den Hochwassergefahrenkarten gem. § 74 Abs. 2 WHG und hier die jeweiligen Gebiete, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden und nicht als Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 2 oder 3 WHG gelten. Es kann sich dabei aber auch um Gebiete

handeln, die bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. In den Hochwassergefahrenkarten sind, wie oben ausgeführt, keine entsprechenden Eintragungen nachgewiesen.

#### 4.13 Starkregen

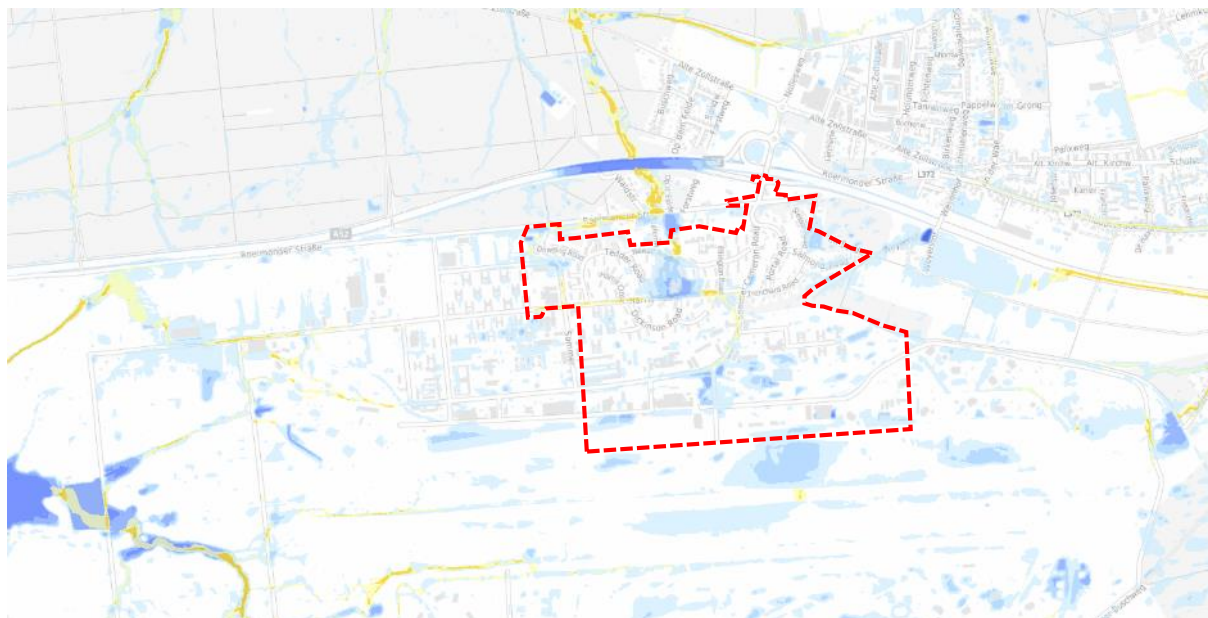
Unter Ziel I.1.1 des BRHP ist ferner eine Betroffenheit bei Starkregenereignissen zu prüfen.

Hinweise könnten sich aus der Starkregenhinweiskarte für das Land Nordrhein-Westfalen ergeben ([http://www.geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](http://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw)). Die Starkregengefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen bietet einen Überblick über Bereiche möglicher Auswirkungen durch Starkregenereignisse. Sie dient dazu, wertvolle Hinweise zu erhalten. Gleichwohl liegt keine Detailtiefe vor, die eine Risikobewertung oder gar Handlungsempfehlungen ermöglicht. So sind z. B. keine Kanalbestandsdaten in das Landesportal integriert. Daher erarbeitet der Schwalmverband aktuell für die Gemeinde Niederkrüchten ein Starkregenrisikomanagement, das die o. a. Aspekte vereint. Zudem können bestimmte Sachverhalte und Ausführungen, beispielsweise durch Geländebewegungen, erst im Zuge der weiter voranschreitenden Planung berücksichtigt werden. Dennoch werden im Folgenden einige Kennzahlen genannt, um einen ersten Überblick über die Gefahren von Starkregenereignissen im Plangebiet zu geben.

Die Fließgeschwindigkeiten der Starkregenereignisse liegen bei seltenen Ereignissen bei bis zu 1,0 m/s. Die Wassertiefe beträgt an der höchsten Wasseransammlung bis 2,1 m.

Die höchsten Fließgeschwindigkeiten werden im Bereich der Newell Road und der Harris Road dargestellt. Die tiefsten Wasseransammlungen befinden sich im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens am Ende der Dowding Road. Eine weitere Wasseransammlung mit bis zu 1,7 m Tiefe befindet sich im Bereich der Harris Road/Dickinson Road (am ehemaligen Supermarkt).

Abbildung 19: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131



Quelle: Hinweiskarte Starkregenereignissen des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), 2021

Für ein extremes Starkregenereignis sind in der Karte Fließgeschwindigkeiten bis 1,8 m/s und maximale Wassertiefen bis ca. 2,1 m dokumentiert. Die höchsten Fließgeschwindigkeiten werden im Bereich der Newell Road und der Harris Road dargestellt. Die Bereiche mit den tiefsten Wasseransammlungen befinden sich beim ehemaligen Schwimmbecken am Ende der Dowding Road sowie an der Harris Road/Dickinson Road (am ehemaligen Supermarkt).

Durch notwendige Geländebewegungen im Zuge der Planrealisierung und den zu erwartenden höheren Versiegelungsgrad wird dem Thema Starkregen während der weiteren Planung eine besondere Bedeutung zukommen müssen. Insbesondere wird die Kenntnis über mögliche Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen zu einer erhöhten Aufmerksamkeit und Eigenverantwortung bei den Grundstückseigentümer:innen führen müssen. Bei der Neuplanung von Tiefgaragen oder Kellerschächten sind entsprechende Vorrichtungen vorzunehmen.

Das Ziel II.1.3 des Raumordnungsplans behandelt die Schutzwürdigkeit von Böden und hier im Sinne des Hochwasserschutzes Böden mit großem Wasserückhaltevermögen. Unter Ziel I.2.1 des Raumord-

nungsplans werden die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasser und Starkregen in die Prüfung einbezogen.

Die konkrete Prüfung, z. B. durch Überflutungsnachweise, die Festlegung geeigneter Maßnahmen wie z. B. Abflusslenkung, Notwasserwege oder Anlage multifunktionaler Flächen, ist im Rahmen der Umsetzung bzw. auf Genehmigungsebene fachlich qualifiziert vorzunehmen – u. a. im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für Versickerungsanlagen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (gut versickerungsfähige Böden) und eines Grundwasserstands von etwa 18 m bis 20 m unter Geländeoberkante (GOK) kann die vertiefende Betrachtung zum Umgang mit Starkregen- bzw. Hochwassergefahren auf der Genehmigungsebene erfolgen.



## 5 Verkehr und Erschließung

### 5.1 Vorbemerkung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Erschließung im Sinne von §§ 123 ff BauGB ist die für die sog. Baureife erforderliche, erstmalige Herstellung der örtlichen Straßen, Grünanlagen, Versorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Wasser) und Abwasseranlagen. Überörtliche Anlagen sind dagegen nicht enthalten.

Zur gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens zählt auch die Abwasserbeseitigung, die das Allgemeinwohl nicht beeinträchtigen darf. Für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung muss das Grundstück, auf dem ein Vorhaben umgesetzt werden soll, in der Regel an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sein.

Auch die Erteilung einer Baugenehmigung setzt gemäß § 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) eine gesicherte Erschließung voraus. Diese liegt nur dann vor, wenn das Baugrundstück an eine öffentliche Straße angrenzt oder die Zufahrt zu ihr durch eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Die Erschließung kann als gesichert gelten, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung damit gerechnet werden kann, dass die notwendig werdenden Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens funktionsfähig hergestellt sein werden. Ab Beginn der beabsichtigten Nutzung muss ein Baugrundstück also in einer für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zu-

fahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche verfügen. Die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser müssen vorhanden und benutzbar sein.

Insgesamt ist ein Grundstück also erst dann bebaubar, wenn die Anbindung an das öffentliche Straßennetz, die Entwässerung sowie die Versorgung mit Strom und Wasser usw. sichergestellt sind.

### 5.2 Verkehrsuntersuchung

Für die Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Elm-131 sowie der 61. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der Gesamtentwicklung wurde die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH mit einem Verkehrsgutachten beauftragt.

Der Verkehrsuntersuchung wurde der Entwurf des Bebauungsplans Elm-131 von März 2024 sowie der Masterplan der heutigen Grundstückseigentümerin zu Grunde gelegt, der die Verlagerung der Autobahnanschlussstelle (AS) Elmpt nach Westen beinhaltet. Untersucht wurden die bestehenden Knotenpunkte (KP) Nollesweg/Roermonder Straße/Zufahrt Plangebiet (KP 1), Nollesweg/AS Elmpt = südliche Rampen (KP 2), sowie Nollesweg/Roermonder Straße/AS Elmpt = nördliche Rampen (KP 3). Der zukünftig in südlicher Verlängerung des Nolleswegs innerhalb des Plangebiets liegende Knotenpunkt, der als Kreisverkehr ausgebaut werden soll (KP A), wird in die Bewertung der Verkehrsqualität einbezogen.

Am 16. November 2021 erfolgte eine umfangreiche Verkehrserhebung. Da der Tag der Verkehrserhebung im Zeitraum der Corona-Pandemie lag, wurden die Ergebnisse der Verkehrserhebung an das Belastungsniveau einer bereits im Jahr 2019 erfolgten Verkehrserhebung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur 61. FNP-Änderung angeglichen, um das Verkehrsaufkommen im Analysefall herzuleiten. Auf dieser Grundlage wurde zunächst das Verkehrsaufkommen im Prognose-Nullfall ermittelt, der das zukünftige Verkehrsaufkommen ohne die Entwicklung des Plangebiets für das Prognosejahr 2035 umfasst. Im Anschluss wurde der durch die Entwicklung zu erwartende Neuverkehr prognostiziert.



Da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung keine konkreten Informationen zu möglichen Ansiedlungen und deren Betriebskonzepten innerhalb des Plangebiets vorliegen, erfolgte die Prognose des Neuverkehrs anhand veröffentlichter Kennziffern zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen sowie anhand von Erfahrungswerten.

Den Prognosen zufolge ergibt sich ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 11.610 Kfz-Fahrten pro Tag für den Bebauungsplan Elm-131. Davon entfallen 4.400 Fahrten auf den Schwerlastverkehr. Die prognostizierten Werte bestehen aus der Summe des Quell- und Zielverkehrs, also des An- und Abreiseverkehrs.

Die Prognosewerte entsprechen etwa der Hälfte des Neuverkehrs der Gesamtentwicklung (61. FNP-Änderung). Für das Gesamtvorhaben wird ein Neuverkehr von 22.172 Kfz-Fahrten pro Werktag, davon 8.984 Fahrten des Schwerlastverkehrs, prognostiziert.

Durch Überlagerung des Verkehrsaufkommens im Prognose-Nullfall mit dem Neuverkehr durch die Entwicklung des Plangebiets wurde das Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall hergeleitet. Für die Bewertung der Verkehrssituation erfolgten technische Berechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS).

Sowohl im Analysefall, also dem bisherigen Zustand, als auch im Prognose-Nullfall, also dem Verkehrsaufkommen nach allgemeiner Entwicklung, kann an allen Knotenpunkten eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) erreicht werden.

Mit der Entwicklung des Plangebiets sehen aktuelle Planungen vor, den Knotenpunkt Nollweg/Roermonder Straße/Zufahrt Plangebiet (KP 1) als einstreifigen Kreisverkehr mit einstreifigen Ein- und Ausfahrten auszubauen. Darüber hinaus wird für den Knotenpunkt Nollweg/AS Elmpt (südl. Rampen) (KP 2) empfohlen, das Linkseinbiegen in der westlichen Zufahrt zukünftig baulich zu unterbinden, um Rückstaus auf der Ausfahrtrampe der A 52 aus Richtung Westen und eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Fahrzeuge aus Richtung Niederlande mit dem Ziel der Weiterfahrt in Richtung Norden müssen so künftig im neuen Kreisverkehr wenden.

Des Weiteren wird an diesem Knotenpunkt die Herstellung eines separaten Rechtsabbiegestreifens in der südlichen Zufahrt empfohlen. Bei Berücksichtigung dieser Ausbaumaßnahmen kann die Verkehrsnachfrage im Prognose-Planfall an allen Knotenpunkten jederzeit mit einer mindestens befriedigenden Verkehrsqualität (Stufe C) abgewickelt werden. Der innerhalb des Plangebiets vorgesehene Knotenpunkt (KP A) kann das Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall mit einer mindestens guten Verkehrsqualität (Stufe B) abwickeln.

Da die Berechnungsverfahren des HBS von einer ungestörten zufälligen Ankunftsverteilung ausgehen und die zwischen den eng benachbarten Knotenpunkten im Bereich der AS Elmpt auftretenden Wechselwirkungen so nicht berücksichtigt werden, wurde die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit dieser Knotenpunkte im Prognose-Planfall mithilfe einer mikroskopischen Verkehrssimulation untersucht.

Eine Prüfung der grenzüberschreitenden Auswirkungen hat ergeben, dass sich durch die Entwicklung des Plangebiets auch keine signifikante Verschlechterung der Verkehrssituation im Bereich der N 280 auf niederländischer Seite ergeben wird.

Damit kann festgehalten werden, dass die Erschließung des Bebauungsplangebiets Elm-131 – bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ausbaumaßnahmen – sichergestellt ist.

### 5.3 Äußere verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan Elm-131 ist über die unmittelbar benachbarte Anschlussstelle (ASS) Elmpt der Bundesautobahn 52 (BAB 52) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Autobahn verläuft nördlich des Plangebiets in Ost-West-Richtung. Richtung Westen führt sie nach Roermond und in die Niederlande. In Richtung Osten führt die Autobahn über Mönchengladbach und Düsseldorf bis ins Ruhrgebiet.

Von der Einfahrt zum Plangebiet führt die Roermonder Straße, die bis zur Fertigstellung der BAB 52 im Jahr 2009 als Bundesstraße B 230 klassifiziert war, südlich der BAB 52 nach Westen bis zur deutsch-niederländischen Grenze. In diesem Abschnitt wurde





die Roermonder Straße nach Fertigstellung der Autobahn zu einer Gemeindestraße herabgestuft. Östlich der Anschlussstelle (AS) Elmpt führt die Roermonder Straße nördlich der BAB 52 als Landesstraße L 372 durch Niederkrüchten-Elmpt hindurch.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit die drei Bushaltestellen „An der Wae“, „Nollesweg“ und „Deutsches Zollamt“, durch die der Standort an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden ist. Die drei Haltestellen werden durch die Linien 072, 073 und SB 83 bedient. Die Haltestelle „Deutsches Zollamt“ stellt die Endhaltestelle der genannten Linien dar.

Der Bebauungsplan Elm-131 wird als erster von mehreren Bebauungsplänen für den geplanten Industrie- und Gewerbestandort aufgestellt, der in den kommenden Jahren auf dem ehemaligen Militärgelände entwickelt werden soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 nimmt mit einer Fläche von rund 94 ha etwas mehr als die Hälfte der zukünftigen Gesamtentwicklung ein. Die Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 bemisst sich gezielt danach, wie viel Verkehr über den bestehenden Anschlusspunkt 2 „Elmpt“ an die BAB 52 noch vertraglich abgewickelt werden kann.

Um das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die künftigen, gegenüber der früheren militärischen Nutzung veränderten Verkehrsarten bewältigen können, ist es erforderlich, den Knotenpunkt Roermonder Straße/Nollesweg bestandnah auszubauen. Zur Optimierung der äußeren Erschließung ist geplant, den Knotenpunkt als Kreisverkehrsplatz auszubilden.

Im Zuge der weiteren (Gesamt-) Entwicklung, über die vorliegende Bauleitplanung hinausgehend, wird es ferner erforderlich sein, den Anschlusspunkt 2 „Elmpt“ in Richtung Westen zu verlagern. Einem Ausbau des bestehenden Knotenpunkts für das prognostizierte Verkehrsaufkommen aus der Gesamtentwicklung stehen insbesondere räumliche Restriktionen entgegen, die die Machbarkeit eines erweiterten Ausbaus der Anschlussstelle Elmpt – nach dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung im Zuge der Bauleitplanung – deutlich in Frage stellen.

Dementsprechend wurde der Abstimmungsprozess mit der Autobahn GmbH als Straßenbaulastträgerin eingeleitet. Die ersten Planungsüberlegungen, u. a. zur räumlichen Verortung einer verlagerten Autobahnanschlussstelle und für einen leistungsfähigen, künftigen Anschluss des gesamten geplanten Industrie- und Gewerbestandorts mit rund 151 ha gewerblicher Baufläche wurden im Entwurf der 61. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Die erforderliche Alternativenprüfung hinsichtlich der Möglichkeiten zur äußeren Verkehrserschließung wird dem Antrag zur Verlagerung der Autobahnanschlussstelle Elmpt beigelegt.

### **Autohof**

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs, z. B. von Beschäftigten und Fahrzeugen bzw. Lkw zur Be- und Entladung, sind gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) ausreichend Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Ein Autohof soll in Zuordnung zu der künftig verlagerten Autobahnanschlussstelle Elmpt entwickelt werden und nicht im Bereich des Bebauungsplans Elm-131, insbesondere aufgrund der damit verbundenen Verkehrsbewegungen und Immissionen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung werden durch Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans geschaffen.

Bis zur Inbetriebnahme des geplanten Autohofs wird im Bebauungsplangebiet Elm-131 eine zeitlich befristete Möglichkeit bzw. Fläche geschaffen, die die geforderte Funktion eines Autohofs mit Abstellflächen für Lkw übernimmt. Dabei werden auch sanitäre Anlagen und Versorgungsmöglichkeiten eingeplant. Diese Nutzungen sind gemäß §§ 8, 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Nutzungskatalog von Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich enthalten, und ihre Unterbringung im Plangebiet bedarf keiner gesonderten Festsetzung.

Die heutige Haupt-Grundstückseigentümerin im Plangebiet und Entwicklungsträgerin im Industriegebiet verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ gebührenfreie Stellplätze für Lkw zur vorübergehenden Nutzung auf ihre Kosten zu errichten und die hierfür notwendigen Grundstücke für de-



ren Betrieb zur Verfügung stellen, wobei sie die Flächen zu marktüblichen Bedingungen einem/einer Dritten zum Betrieb überlassen darf. Für die Dauer der Nutzung werden an den Stellplätzen Sanitäreinrichtungen (Dusche/WC) sowie Angebote für die (Lebensmittel-) Versorgung und Erholung der Kraftfahrenden bereitgestellt.

Die vorzusehenden Lkw-Stellplätze dienen vorrangig als Abstellplätze für Lkw, die Betriebe innerhalb des Bebauungsplangebiets Elm-131 andienen, aber auch für rastende Lkw-Fahrende auf der Durchreise. Sie sind deshalb so rechtzeitig herzustellen, dass ihre Inbetriebnahme mit der ersten Nutzungsaufnahme eines Gewerbebetriebs im Plangebiet erfolgen kann. Sie sind außerdem, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen, solange bereitzustellen, bis der dauerhaft herzustellende Autohof im westlichen Teil des FNP-Änderungsbereichs Nr. 61 in Betrieb genommen werden kann.

Die Anzahl der im Bebauungsplangebiet Elm-131 vorübergehend bereitstellenden Lkw-Stellplätze orientiert sich an der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) zum Zeichen 448.1 „Autohof“, die eine Stellplatzanzahl im Verhältnis zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) definiert. So sind beispielsweise für eine DTV von kleiner als 50.000 Kraftfahrzeuge/Tag 50 Stellplätze aufgeführt.

#### 5.4 Schmutzwasserbeseitigung

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Entsorgung des am Planstandort zukünftig anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wurden fachlich qualifiziert Entwässerungskonzeptionen erarbeitet, deren wesentliche Inhalte nachfolgend zusammenfassend wider gegeben werden. Die vollständige Beschreibung der Entwässerungskonzeption ist dem Bericht zu entnehmen, der im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitet wurde (*BFT Planung GmbH/Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen „L023 Javelin Park Niederkrüchten, Konzeptionierung SW-Entwässerung – innere und äußere Erschließung – Fachbeitrag zum Bebauungsplan Elm-131 "Javelin Park Ost", März 2024*).

Bisher war das auf dem Gelände anfallende Schmutzwasser an eine ausschließlich dem Standort zugeordnete biologische Kläranlage (im Weiteren: britische

Kläranlage) nördlich der Autobahn BAB 52 angeschlossen. Die Einleitung des gereinigten Abwassers aus dieser Kläranlage erfolgt(e) in den Tackebender Bach. Die vorhandene Anlage entspricht nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Sie dient derzeit nur noch zur Ableitung des Fremdwasseranteils vom Gelände der Javelin Barracks und soll mit der neuen Nutzung des Geländes außer Betrieb genommen werden.

Das Abwasser aus dem angrenzenden Gemeindegebiet wird im Mischsystem zur Kläranlage Niederkrüchten-Overhetfeld geführt und nach der Reinigung in die Schwalm eingeleitet. Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets Elm-131 und der Gesamtentwicklung am Standort ist im Trennsystem geplant. Das Niederschlagswasser soll dezentral auf dem Gelände versickert werden.

Die zu berücksichtigenden anfallenden Schmutzwassermengen wurden auf Grundlage des DWA-Arbeitsblatts A118 „Bewertung der hydraulischen Leistungsfähigkeit von Entwässerungssystemen“ ermittelt. Für die Entwässerungskonzeption war es erforderlich, Annahmen zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Abflussspenden zu treffen. Nach Regelwerk wird dazu die Anlehnung an das Schmutzwasseraufkommen vergleichbarer Gebiete empfohlen. Dementsprechend haben auch für die Ermittlung der Schmutzwassermenge des geplanten Industrie- und Gewerbegebiets in Elmpt Vergleichsstandorte als Beratungsgrundlage gedient. Eine sichere Abschätzung auf Grundlage bestimmter Industrie- und Gewerbearten, die sich im Einzelnen am Planstandort ansiedeln werden, ist zum jetzigen Planungszeitpunkt dagegen nicht möglich.

Im Entwässerungskonzept für Schmutzwasser wird dargestellt, dass bzw. wie Schmutzwasserentsorgung für den gesamten Gewerbe- und Industriepark sichergestellt wird. Die Schmutzwasserentwässerung für die Flächen des „ersten“ Bebauungsplans Elm-131 wird dabei vertiefend erläutert. Die Erschließung wird in unterschiedlichen Ausbaustufen betrachtet, wobei bestimmte Bestandteile bereits im ersten Schritt für die zukünftige Gesamtentwicklung des geplanten Industrie- und Gewerbebestands ausgelegt werden.



Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung für das neue Gewerbe- und Industriegebiet wurden drei Varianten betrachtet:

1. Anschluss an die vorhandene Kläranlage Niederkrüchten-Overhetfeld
2. Modernisierung und Wiederinbetriebnahme der britischen Kläranlage
3. Errichtung einer neuen eigenen Kläranlage für das Gewerbe- und Industriegebiet

Im Ergebnis hat sich die Gemeinde Niederkrüchten entschieden, die Variante 1 mit den entsprechenden Anforderungen weiterzuverfolgen. Die Varianten 2 und 3 sollen dagegen aus verschiedenen Gründen, die im Bericht zum Entwässerungskonzept dargestellt werden, nicht weiterverfolgt werden – hierzu gehört im Wesentlichen die mangelnde Umsetzbarkeit dieser Varianten aus technischer, ökologischer und genehmigungsrechtlicher Sicht.

Die Möglichkeit des Anschlusses des neuen Gewerbe- und Industriegebiets an die vorhandene Kläranlage Niederkrüchten-Overhetfeld wurde bereits in früheren Entwässerungsstudien untersucht. Demnach ist die Kläranlage in ihrer derzeitigen Ausbaustufe nicht in der Lage, die auf dem gesamten Gelände anfallenden Schmutzwassermengen zusätzlich aufzunehmen. Ein Ausbau der Kläranlage wird bei Umsetzung der Konzeptvariante 1 deshalb zwingend erforderlich. Der Anschluss an die vorhandene Kläranlage Niederkrüchten-Overhetfeld setzt außerdem die Querung der Autobahn 52 sowie verschiedene weitere Maßnahmen der äußeren und inneren Erschließung voraus, die stufenweise erfolgen sollen:

Das auf den Industrie- und Gewerbeflächen anfallende Schmutzwasser von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken wird an eine interne Sammelkanalisation angeschlossen. Eine Vorbereitung der Kanalisation auf den einzelnen Industrie- bzw. Gewerbestandstücken erfolgt nicht. Die Sammelkanalisation wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Die Entwässerung erfolgt im Freispiegel-Gefälle und/oder über Pumpstationen und Druckleitungen bis zu einer gemeinsamen Pumpstation, die am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebiets Elm-131 angeordnet wird. Von dieser Pumpstation aus wird das anfallende Schmutzwasser über eine Druckleitung in Richtung der öffentlichen Kläranlage Niederkrüchten-Overhetfeld gefördert.

Das Entwässerungskonzept ist so angelegt, dass sowohl die entwässerungstechnische Umsetzung des „ersten“ Bebauungsplangebiets Elm-131 als auch – ohne größere Umbaumaßnahmen – die spätere Gesamtentwicklung sichergestellt werden können. Der Ausbau des Kanalnetzes erfolgt also grundsätzlich so, dass das Schmutzwasser des gesamten Standorts später in den bereits zu Anfang der Entwicklung verlegten Kanälen abgeleitet werden kann. Das in diesem Sinne erarbeitete mehrstufige Konzept orientiert sich im Wesentlichen an den Kapazitäten der Kläranlage Niederkrüchten-Overhetfeld und des kommunalen Abwassernetzes:

### **Umsetzungsstufe 1**

In der ersten Stufe erfolgt die entwässerungstechnische Erschließung ohne Ausbau der aktuellen Kläranlagenkapazitäten. Maßgebend ist hier ein Schmutzwasseranfall von etwa sieben Liter pro Sekunde (7 l/s). Dieser Ansatz beruht auf den Ergebnissen früherer Entwässerungsstudien zur Kapazität des öffentlichen Kanalnetzes und der Kläranlage, wonach eine Abflussmenge von 7 l/s, ohne Beeinträchtigung des bestehenden kommunalen Entwässerungssystems, zusätzlich an die vorhandene Kläranlage angeschlossen werden. Davon ausgehend ist in der ersten Umsetzungsstufe die Erschließung von Teilen des Gewerbegebiets sowie erster Industrieflächen möglich.

Das Schmutzwasser wird einer Sammelkanalisation auf dem Gelände zugeführt und abgeleitet. Das Kanalsystem folgt hierbei den Trassen der Haupterschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet Elm-131. Die verlegten Kanäle werden bereits in der ersten Umsetzungsphase hydraulisch auf den Endausbau ausgelegt. Außerhalb des Erschließungsgebiets erfolgen der Anschluss an den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal im Bereich der Roermonder Straße über eine provisorische Druckleitung und schließlich die Ableitung zur Kläranlage Niederkrüchten-Overhetfeld.

### **Umsetzungsstufe 2 „Provisorium“**

Im Zuge der zweiten Umsetzungsphase können weitere Flächen des Bebauungsplangebiets Elm-131 erschlossen werden. Hierfür sind kleinere Anpassungen im kommunalen Kanalnetz erforderlich.



Mit Zustimmung der zuständigen Oberen Wasserbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf ist in der zweiten Stufe vorübergehend die Ableitung eines Abflusses von etwa 20 l/s geplant.

Die in der ersten Umsetzungsstufe vorbereitete interne Sammelkanalisation wird – sukzessive mit der Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbestandorts nach Westen – entlang der Haupterschließungsstraßen verlängert und an die vorbereitete äußere Erschließung angeschlossen, sodass zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen entwässerungstechnisch erschlossen werden können.

Die Baugebietsfläche, die mit dem Ansatz von etwa 20 l/s ableitbaren Schmutzwasser *insgesamt* entwickelt werden kann, steht in Abhängigkeit zu der Nutzung, die während der Umsetzungsstufe 2 entwickelt wird. Dies hängt damit zusammen, dass in Gewerbegebieten vergleichsweise eine etwas höhere Schmutzwassermenge zu erwarten ist als in Industriegebieten. So könnten in der Umsetzungsstufe 2 beispielsweise etwa 8,4 ha Industriegebiets- und ca. 2,6 ha Gewerbegebietsfläche, d. h. rund 11 ha Baugebietsfläche insgesamt, entwickelt werden. Die Fläche von 11 ha Baugebietsfläche entspricht einem Anteil von etwa 17 % der gesamten, im Bebauungsplan Elm-131 festgesetzten Industrie- und Gewerbegebietsfläche (ca. 65 ha). Der Nachweis über eine gesicherte Erschließung ist zu jedem Einzelvorhaben auf der Genehmigungsebene zu erbringen.

Bei dem „Provisorium“ handelt es sich um eine zeitlich begrenzte Einleitung in das öffentliche Kanalnetz. Der Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgt Op dem Felde. Die notwendigen Anpassungen im kommunalen Kanalnetz, wie z. B. Austausch der Tauchwand am Regenüberlaufbecken (RÜB) Buschweg gegen eine Kulissentauchwand sowie Austausch der vorhandenen Rohrdrossel am RÜB „An der Beek“ gegen ein Drosselorgan, werden im Entwässerungskonzept beschrieben.

### **Umsetzungsstufe 3**

Für den Anschluss größerer Wassermengen (als in den Umsetzungsstufen 1 und 2) ist ein grundsätzlicher Ausbau der Abwasserableitung und -behandlung erforderlich. Die Anlagenteile werden hierbei auf den abschließenden Ausbauzustand ausgelegt.

Im Zeitraum der provisorischen Entwässerung werden die äußeren Erschließungsmaßnahmen einschließlich des erforderlichen Ausbaus der Kläranlage fertiggestellt.

Die erforderlichen Maßnahmen der äußeren Erschließung umfassen die Anordnung einer Pumpstation im Bebauungsplangebiet Elm-131, den Bau einer Abwasserleitung von dieser Pumpstation zur Kläranlage Niederkrüchten-Overhetfeld über rund 4,5 km sowie den Ausbau der Kläranlage. Für die vollständige Herstellung der genannten Maßnahmen bis zur vollumfänglichen Inbetriebnahme der erweiterten Kläranlage wird mit einem Realisierungszeitraum von rund drei Jahren (ab Inbetriebnahme der provisorischen Entwässerung in Umsetzungsstufe 2) gerechnet.

Sobald diese Maßnahmen umgesetzt sind, kann auch der übrige Teil des Bebauungsplangebiets Elm-131 entwässerungstechnisch erschlossen werden. Ebenfalls gesichert wird damit die äußere Schmutzwasserbeseitigung aus der künftigen Gesamtentwicklung.

### **Kostenübernahmeverpflichtung**

Die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für Planung und Herstellung der jeweils entwässerungstechnisch erforderlichen Maßnahmen in den einzelnen Umsetzungsstufen wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Niederkrüchten und den Vorhabenträger:innen/Grundstückseigentümer:innen im Bebauungsplangebiet Elm-131 geregelt. Die Entwicklungsträger:innen tragen die erforderlichen Kosten für die notwendigen Maßnahmen in dem Verhältnis, in dem die Erweiterung der Kläranlage durch ihre Vorhaben in Anspruch genommen wird. Den restlichen Kostenanteil trägt die Gemeinde.

### **70. Flächennutzungsplanänderung**

Um die Entwicklung des Energie- und Gewerbebereichs auf dem ehemaligen britischen Militärgelände „Javelin Barracks“ in Elmpt sowie die Erschließung weiterer städtebaulicher Entwicklungen im Gemeindegebiet langfristig zu gewährleisten und sicherstellen zu können, muss die Kapazität der Gruppenkläranlage Overhetfeld ausgebaut werden.



Das Gelände der bestehenden Kläranlage weist jedoch keine bzw. kaum noch Möglichkeiten für erweiternde bauliche Maßnahmen auf. Aus diesem Grund soll das Gelände der Kläranlage um etwa einen Hektar (1 ha) nach Westen auf die Flurstücke 28 und 29 der Flur 6 in der Gemarkung Elmpt erweitert werden. Der Änderungsbereich liegt in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Aus diesen Gründen hat der Rat das Verfahren zur 70. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Erweiterung GKA Overhetfeld“ in seiner Sitzung am 6. Juni 2023 eingeleitet.

Ein Neubau einer zusätzlichen Kläranlage an anderer Stelle im Gemeindegebiet ist aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund eines damit verbundenen, dauerhaft erhöhten Personal- und Ressourcenbedarfs ebenfalls nicht sinnvoll. Die geplante Erweiterung der Gruppenkläranlage Overhetfeld ist daher standortgebunden; sinnvolle Standort- oder Planungsalternativen im Gemeindegebiet bestehen nicht.

Die Grundstücksflächen im Änderungsbereich sind (derzeit) planungsrechtlich als „Außenbereich“ im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Für die geplante Erweiterung der vorhandenen Kläranlage kann gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine grundsätzliche Zulässigkeit des Planvorhabens – auch im planungsrechtlichen Außenbereich – angenommen werden. Gleichwohl entsprechen die Darstellungen des aktuell rechtswirksamen FNP der Gemeinde nicht der beabsichtigten künftigen Nutzung am Planstandort.

Mit der 70. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahr 1981 sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Gruppenkläranlage Overhetfeld geschaffen werden. Im Änderungsbereich soll dazu eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“, angrenzend an die vorhandene Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden – anstelle der bisher ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft und für Wald.

## 5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll anfallendes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ortsnah versickert werden (vorzugsweise über die belebte Bodenschicht).

Im Zuge der Bauleitplanung ist darzustellen, dass die Erschließung auf der nachfolgenden Genehmigungsebene gesichert bzw. der Bebauungsplan vollzogen werden kann. Hierzu wurden – neben der Entwässerungskonzeption Schmutzwasser – auch die notwendigen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung (von öffentlichen Verkehrsflächen) fachlich qualifiziert ermittelt (*IFEBA Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH* „Entwässerungskonzept Niederschlagswasser, Projekt: Gemeinde Niederkrüchten Industrie- und Gewerbepark Elmpt“, März 2024).

Das Niederschlagswasser, das von Hof- und Dachflächen in den Baugebieten anfallen wird, ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt für die jeweiligen Grundstücksflächen vorhabenbezogen auf der Genehmigungsebene. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken erfolgt in der Regel entweder über eine bewachsene Oberbodenschicht oder über unterirdische Rigolen.

Die Böden im Bebauungsplangebiet Elm-131 sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet (*Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH*: „Bauleitplanung Javelin Park – Hauptthemen Altlastensanierung und Hydrogeologie, Aktuelles Verfahren: Bebauungsplan Elm-131“, März 2024). Das Grundwasser steht im Bebauungsplangebiet in Tiefen von 18 m bis 20 m unter Geländeoberkante an. Im Ergebnis kann daher festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und regelkonforme Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplangebiet Elm-131 grundsätzlich gegeben sind.

Die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet sind mit verschiedenen Querschnitten, je nach Funktion und Verkehrsbelastung, geplant. Auch unterscheidet sich die Art der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund:

Die vorgesehene Kreisverkehrsanlage im Bereich Roermonder Straße soll über Rigolen im östlichen Straßenabschnitt entwässert werden. Eine Muldenversickerung kommt aus Platzmangel und aus topografischen Gründen für diesen Bereich nicht in Betracht.



Bei den beiden Haupterschließungsachsen (Nord-Süd und Ost-West) erfolgt die Einleitung über die belebte Bodenzone, d. h. über Mulden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen der Haupterschließungsachsen beinhalten neben beidseits geführten kombinierten Fuß- und Radwegen sowie Pflanzstreifen und den Fahrbahnen auch die Flächen für ebenfalls beidseitig im öffentlichen Straßenraum geführte Entwässerungsmulden.

Die Verkehrsfläche der östlichen Gewerbeerschließung soll in eine zentrale Versickerungsmulde entwässern, die im Bebauungsplan Elm-131 als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt wird. Auf eine straßenbegleitende Muldenentwässerung im Straßenraum wurde verzichtet, da im Gewerbegebiet mit wesentlich kleineren Grundstückszuschnitten als im Industriegebiet gerechnet wird und dadurch voraussichtlich eine vergleichsweise hohe Anzahl notwendiger Grundstückszufahrten verbunden sein wird. Eine häufige Querung von Mulden im öffentlichen Straßenraum würde jedoch deren Entwässerungsleistung zu stark einschränken.

Die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser, das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen Größenordnung der zu entwässernden Verkehrsflächen bemessen. Die Lage der zentralen Entwässerungsmulde im Gewerbegebiet wurde nach den topografischen Gegebenheiten ausgewählt, d. h. so, dass die Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung der zentralen Mulde über Regenwasserkanäle im Straßenraum, möglichst im Freispiegelgefälle erfolgen und die Mulde selbst möglichst flächensparend angelegt werden kann.

In den geplanten straßenbegleitenden Mulden und in der zentralen Mulde wird das Niederschlagswasser mit dem Durchlauf einer bewachsenen Oberbodenschicht (in ausreichender Stärke) gemäß den Regelwerken ausreichend gereinigt. Bei der Versickerung über Rigolanlagen wird das Niederschlagswasser vor der Einleitung in den Untergrund über entsprechende Reinigungsanlagen vorbehandelt. Hier sind Sedimentationsanlagen mit Substratfiltern mit DIBt-Zulassungen vorgesehen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wurde in der Entwässerungskonzeption Niederschlagswasser gemäß folgenden Regelwerken geprüft:

- § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW)
- Trennerlass: Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren
- Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
- Arbeitsblatt DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“
- Entwurf Arbeitsblatt DWA-A 183-1 (Gelbdruck) Entwurf Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“
- REwS „Richtlinien für die Entwässerung von Straßen“

Die Ergebnisse aller Berechnungsmethoden kommen zur Schlussfolgerung, dass das Niederschlagswasser in der geplanten Weise und mit den vorgesehenen Behandlungen ausreichend gereinigt wird.

Eine Versickerung in Bereichen, die von Altlasten betroffen sind, ist nicht vorgesehen. Die geplanten Versickerungsanlagen halten dementsprechend Abstände zu belasteten Flächen ein, um das Ausspülen von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden. Wenn eine Versickerung – aus heute nicht erkennbaren Gründen – dennoch in Altlastenbereichen erfolgen muss, z. B. aus topografischen Gründen, so sind diese Bereiche zuvor zu sanieren bzw. andere technische Vorkehrungen zu treffen, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhindern.

Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch den Kreis Viersen, d. h. die Entwässerungsplanungen werden auf der Genehmigungsebene im Einzelnen geprüft und abgestimmt. Da die derzeitige Niederschlagswasserbeseitigung der befestigten und bebauten Flächen ebenfalls über eine Versickerung erfolgt, ist auch eine spätere Erhöhung des Grundwasserstands oder eine Vernässung der Böden nicht zu befürchten. Auf folgende Punkte wird ausdrücklich hingewiesen:

- Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind im Rahmen der Umsetzung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Viersen die erforderlichen Anträge zu stellen und fachlich qualifiziert



der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen. Bei einer Versickerung sind die höchsten gemessenen Grundwasserstände im jeweiligen Bereich zu beachten.

- Bei der Versickerung sind der geltende Erlass „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998“ sowie der sog. Trennerlass „Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004“ zu berücksichtigen. Stark belastetes (= verschmutztes) Niederschlagswasser muss demnach grundsätzlich gesammelt werden (Kategorie III der Anlage 1 zum Trennerlass).
- Lokale stoffliche Vorbelastungen im Untergrund sind bei einer Versickerung zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises ist erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Niederschläge von befestigten Außenflächen von Gewerbe- und Industriebetrieben stark verschmutzt sein können. Diese sind nach dem sog. Trennerlass vom 26.05.2004 einer Abwasserbehandlung gemäß Anlage 2 des Trennerlasses bzw. der zentralen Kläranlage zuzuführen.
- Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ohne Durchlauf der belebten Bodenzone über eine Rigolenanlage ist vor der Einleitung in die Rigole eine Reinigungsstrecke vorzusehen. Diese kann ggf. durch Substratfilter (mit DIBt-Zulassung, z. B. SediSubstrator) ergänzt bzw. vervollständigt werden. Das Erfordernis und die Art der Reinigung sind im Einzelfall mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Viersen abzustimmen. Dies betrifft auch Grundstücke, bei denen die Einleitung nicht über eine Mulde mit belebter Bodenzone erfolgt. Die entsprechenden Spezifikationen der gewählten Reinigungsarten/Reinigungsanlagen müssen bei der Antragstellung auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beigefügt werden.

### **Kostenübernahmeverpflichtung**

Die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für Planung und Herstellung der jeweils entwässerungstechnisch erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung von öffentlichen Straßen wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Niederkrüchten und den Vorhabenträger:innen/Grundstückseigentümer:innen im Bebauungsplangebiet Elm-131 geregelt.

## **5.6 Versorgung mit Wasser/Löschwasser, Strom, Wärme und Telekommunikation**

### **Wasser**

Die Versorgung der Gemeinde Niederkrüchten erfolgt über Tiefenbrunnen, durch die Trinkwasser in ausreichendem Maße zur Verfügung steht.

Die wasserrechtliche Kapazität des Wasserwerks ist, nach eigener Auskunft der Gemeindewerke Niederkrüchten (GWN), langfristig ausreichend

- sowohl für die Versorgung der Gesamtentwicklung auf dem ehemaligen Militärgelände
- als auch für die Entwicklung und Versorgung bestehender Gebiete und weiterer Neubaugebiete in der Gemeinde mit Trinkwasser.

In Abstimmung mit den Gemeindewerken Niederkrüchten (GWN) soll eine stetige Trinkwasserversorgung im Bebauungsplangebiet durch Trinkwasserbehälter unterstützt werden, die über das vorhandene Netz gespeist werden. Eine passende Versorgungsfläche ist im Bebauungsplan im nördlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets dargestellt.

Im Bebauungsplangebiet Elm-131 und im Bereich der Gesamtentwicklung ist eine Grundwasserentnahme nicht vorgesehen. Insofern sind hinsichtlich grundwasserabhängiger Ökosysteme keine negativen Auswirkungen der Planung ableitbar.

### **Löschwasser/Brandschutz**

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge (für Gewerbe- und Industriegebiete i. d. R. 96 l/sec über 2 Stunden) ist grundsätzlich gewährleistet. Sie ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren sicherzustellen.



Der Brandschutzbedarfsplan für die Gemeinde Niederkrüchten wird derzeit fortgeschrieben und wird auch die Belange des Planvorhabens beinhalten. Der Brandschutzbedarfsplan regelt die Belange des abwehrenden Brandschutzes (Hilfsfristen etc.).

### **Energie**

Der Energiebedarf des Plangebiets soll durch regenerative Energiequellen gedeckt werden. Dazu zählen insbesondere Aufdach-Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, die auf den Dächern aller Gebäude mit einer Nutzfläche über 50 m<sup>2</sup> in den Gewerbe- und Industriegebieten errichtet werden müssen. Diese Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Nicht-Wohngebäuden sieht die Novelle der Landesbauordnung (BauO NRW 2024) vor, und die Nutzung regenerativer Energiequellen entspricht der Zielsetzung der heutigen Haupt-Grundstückseigentümerin im Plangebiet und Vorhabenträgerin im Industriegebiet. Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Es gelten demnach die Bestimmungen der BauO NRW. Darüber hinaus sollen die südlich des Plangebiets geplanten Windkraftenergieanlagen und der Solarpark, der Bestandteil der 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niederkrüchten ist, u. a. ebenfalls der Energieversorgung des Bebauungsplangebiets Elm-131 dienen.

### **Wärme**

Im Rahmen des Förderprogramms der Zukunft, Umwelt, Gesellschaft (ZUG) gGmbH bearbeitet die Gemeinde Niederkrüchten derzeit gemeinsam mit der CASD GmbH die kommunale Wärmeplanung. Gesetzlich vorgeschrieben wird die kommunale Wärmeplanung durch das Wärmeplanungsgesetz, das am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist. Inhalt des Gesetzes ist die bundesweite Verpflichtung der Erarbeitung eines kommunalen Wärmeplans für Kommunen. Die Gemeinde Niederkrüchten mit weniger als 100.000 Einwohner:innen ist verpflichtet, bis zum Jahr 2028 ein Konzept für die kommunale Wärmeplanung zu erstellen.

Ziel der kommunalen Wärmeplanung ist es, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, einen konkreten Plan zu entwickeln und Maßnahmen zu identifizieren, um eine schrittweise klimaneutrale Wärmeversorgung bis zum Jahr 2045 zu ermögli-

chen. Eine umfassende Bestandsanalyse soll den aktuellen Wärmeverbrauch und die Versorgungsinfrastruktur der Gebäude ermitteln, um so Potenziale für Energieeinsparungen sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien zu erörtern. Darauf aufbauend werden Szenarien entwickelt, wie der künftige Wärmebedarf in der Gemeinde Niederkrüchten gedeckt werden könnte.

Aus den Zielszenarien ergeben sich konkrete Maßnahmen zur strategischen Umsetzung und Planungssicherheit einer klimaneutralen Wärmeversorgung. Außerdem weist der kommunale Wärmeplan aus, wo zukünftig Nah- und Fernwärmenetze zur Wärmeversorgung zu erwarten sind. Geplant ist die Fertigstellung des Konzepts bis zum Jahresende 2024.

Im Bebauungsplangebiet Elm-131 wird ein Nahwärmenetz errichtet werden, über das künftige Nutzer:innen und Eigentümer:innen mit Wärme versorgt werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob auch die Gewinnung von Wärmeenergie durch Geothermie zum Einsatz kommen kann. Im Industriegebiet sollen keine fossilen Energieträger zum Einsatz kommen.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen bzw. deren (Neu-) Verlegung im Bebauungsplangebiet Elm-131 wird im Zuge der Ausführungsplanung Straßenbau mit den entsprechenden Versorgungsträger:innen abgestimmt.

## **5.7 Abfallbeseitigung**

Im Hinblick auf Abfallproduktion und -entsorgung weist das Plangebiet derzeit keine besondere Empfindlichkeit auf, da betriebs- und nutzungsbedingt keine Abfälle anfallen. Im Zuge des Gebäudeabrisses werden jedoch absehbar größere Mengen an stofflich belasteter Bausubstanz anfallen, die vor Ort zu trennen und einer ordnungsmäßigen Entsorgung zuzuführen sind. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung wird hierbei durch die einschlägigen rechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Gewerbe- und Siedlungsabfällen sichergestellt.





Hinsichtlich bevorstehender und laufender Rückbaumaßnahmen ist festzuhalten, dass möglichst große Mengen des Abrissmaterials, das im Bebauungsplan-gebiet anfällt bzw. anfallen wird, als zertifiziertes Recyclingmaterial wiederverwendet werden soll, z. B. beim Straßenbau oder zum Geländeausgleich. Die in Teilbereichen des Plangebiets bereits laufenden Gebäudeabrissarbeiten werden daher kontinuierlich fachgutachterlich begleitet und die anfallenden Baustoffe laboranalytisch überprüft, um lediglich schadstofftechnisch unbelastete Materialien wieder zu verwenden und belastete Materialien einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Da die Einhaltung der abfallrechtlichen Vorgaben gewährleistet wird, ist von keiner besonderen Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Plangebiet oder im Wirkungsbereich des Planvorhabens auszugehen. Auch die ordnungsgemäße Beseitigung/Bewirtschaftung von Abfall aus den künftigen Gewerbe- und Industriegebieten wird sich nach den entsprechenden Rechtsvorschriften richten (EU-Abfallrahmenrichtlinie, Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)).

Die Entsorgung von Siedlungsabfällen ist grundsätzlich Aufgabe der öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. In Niederkrüchten ist zum Zeitpunkt der Bauaufstellung die Firma Städtereinigung Gerke GmbH aus Tönisvorst mit der Durchführung dieser Aufgaben beauftragt. Regelungen zum jeweils geltenden Abfallentsorgungssystem und einzelnen Bestimmungen sind in den entsprechenden (kommunalen) Satzungen festgelegt. Zum Umgang mit Sonderabfällen gelten dabei eigene Bestimmungen. Das Umwelt-Bundesamt (UBA) beschreibt auf seiner Internetseite u. a. die gesetzlichen Grundlagen zum Umgang mit Abfällen:

*Abfallrechtliche Regelungen sollen die Kreislaufwirtschaft voranbringen. Es gilt, natürliche Ressourcen zu schonen sowie den Umwelt- und Gesundheitsschutz in der Abfallwirtschaft zu gewährleisten. Die in § 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verankerte fünfstufige Abfallhierarchie legt die Rangfolge der Maßnahmen zur Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen fest. Danach sind Abfälle*

- zu vermeiden,
- für die Wiederverwendung vorzubereiten,
- zu recyceln,
- zu verwerten (insbesondere energetisch) oder
- zu beseitigen.

*Durch das Schließen von Kreisläufen und die Nutzung insbesondere der stofflichen Potenziale von Abfällen werden wertvolle Primärrohstoffe ersetzt und damit geschont.*

*Gewerbliche Siedlungsabfälle sind gewerbliche und industrielle Abfälle sowie Abfälle aus privaten und öffentlichen Einrichtungen. Sie ähneln Abfällen aus privaten Haushalten aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Zusammensetzung. Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) regelt den Umgang mit diesen Abfällen und stellt insbesondere Anforderungen an die Erfassung, die Vorbehandlung, die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling und die sonstige Verwertung dieser Abfälle.*

*Mit der Novellierung der GewAbfV im Jahr 2017, vollständig in Kraft getreten seit 01.01.2019, wird die getrennte Erfassung von gewerblichen Siedlungsabfällen an der Anfallstelle als Voraussetzung für eine qualitätsgerechte Vorbereitung zur Wiederverwendung bzw. für das Recycling festgesetzt. Papier/Pappe/Karton, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle (unterteilt nach verpackten und unverpackten Bioabfällen) und ggf. weitere gewerbliche und industrielle Abfälle sind jeweils getrennt zu sammeln und zu befördern sowie vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Abfallgemische sind nur noch in begründeten Ausnahmefällen zulässig und an eine verpflichtende Sortierung, also eine Vorbehandlung, geknüpft. Die sonstige, energetische Verwertung ist dagegen erst dann zulässig, wenn eine Vorbehandlung von Gemischen technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.*

*Zum Nachweis müssen die Erzeuger und Besitzer gewerblicher Siedlungsabfälle ihre gesamte Entsorgungssituation dokumentieren.*

*Darüber hinaus sind für die Vorbehandlung von noch zulässigen Gemischen gewerblicher Siedlungsabfälle Mindestanforderungen an die technische Ausstattung der Vorbehandlungsanlagen formuliert und mit Quotenvorgaben kombiniert (Sortierquote von 85 % und Recyclingquote von 30 %). (...)*



## 6 Konfliktlösung in der Bauleitplanung

### 6.1 Vorbemerkung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jene, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung sowohl eine umfassende schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den geplanten Gewerbe- und Industriestandort erstellt, als auch die Verkehrslärmemissionen betrachtet.

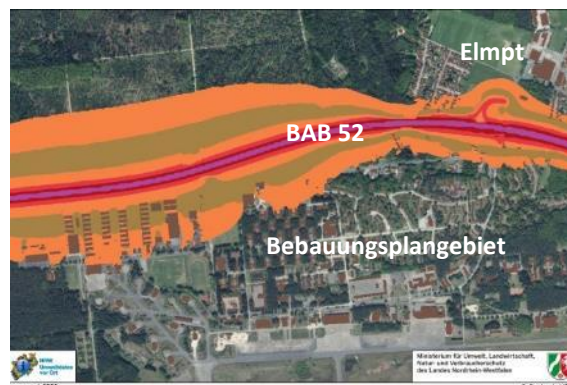
Die Untersuchungsergebnisse sind in die Umweltprüfung eingeflossen, und daraus resultierende Maßnahmen werden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Elm-131 sowie in künftigen verbindlichen Bebauungsplänen berücksichtigt, die für den gesamten geplanten Industrie- und Gewerbebestandort in Elmpt aufgestellt werden.

Zielsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den maßgeblichen Immissionsorten (und im Plangebiet) zu gewährleisten und unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden.

### 6.2 Verkehrslärm

Neben den zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen aus dem geplanten Industrie- und Gewerbebestandort in Elmpt besteht eine umweltrelevante Vorbelastung des Plangebiets und des Ortsteils Elmpt durch Verkehrslärmemissionen – insbesondere durch die in geringer räumlicher Entfernung zum Plangebiet und zum Ortsteil verlaufende BAB 52.

Abbildung 20: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Umweltdaten vor Ort) – Verkehrslärmbelastung (Stand: 2022)



Quelle: © NRW, © Geobasis.NRW, © BKG, © Planet Observer – orange = Nachtpegel bis 60 dB(A)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (*Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ in Niederkrüchten, April 2024*) waren die zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu bewerten.

Das Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Untersuchungsbereich wurde aus der Verkehrsuntersuchung zur 61. Flächennutzungsplanänderung, d. h. zur Gesamtentwicklung am Planstandort, abgeleitet und in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 dargestellt (*Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ in Niederkrüchten, April 2024*). Die Berechnungen wurden unter Berücksichtigung der Wirkung der BAB 52 durchgeführt.

In den Regelwerken sind Obergrenzen der Geräuschimmission festgelegt, die an einem der Nutzung entsprechenden Schutzniveau ausgerichtet sind. Dieses Schutzniveau ergibt sich aus vorliegenden Bebauungsplänen oder – falls diese nicht vorhanden sind – anhand der bestehenden Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB. Im vorliegenden Fall existieren rechtskräftige Bebauungspläne ausschließlich nördlich der Alten Zollstraße. Die bestehenden Gebäude nördlich der BAB 52 sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) anzusehen. Die Gebäude im Verlauf der Roermonder Straße südlich der BAB 52 liegen außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs und sind daher als Mischgebiet (MI) anzusehen.



Die Ermittlung der Verkehrsgeräusche von öffentlichen Verkehrswegen erfolgte nach DIN 18005 und nach dem Berechnungsverfahren RLS-19. Die Ergebnisse zeigen, dass bereits im Analysefall (ohne Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens durch den Planbereich) die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Nutzungen von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an einzelnen Gebäuden überschritten werden.

Im Prognose-Planfall – mit vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans Elm-131 im Vergleich zum Nullfall – beträgt der Anstieg der Beurteilungspegel zwischen 1,2 bis maximal knapp 6 dB(A). Im Nachtzeitraum sind die Zunahmen höher als im Tageszeitraum, was auf den Anstieg des Schwerverkehrsanteils zurückzuführen ist. Diese Zunahme liegt in jedem Fall über der allgemein anerkannten Wahrnehmbarkeitsschwelle von 2 bis 3 dB(A).

Im Verlauf der A 52 ist durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten. Die Gebäude im Nahbereich der A 52 weisen im Tageszeitraum bei einigen Fassaden Beurteilungspegel zwischen 60 und 65 dB(A) – im Einzelfall über 65 dB(A) – auf. Damit wird die Schwelle der Zumutbarkeit von 70 dB(A) im Tageszeitraum nicht erreicht.

Lediglich am Haus Roermonder Straße 36 werden nachts bis zu 64 dB(A) an der Autobahn zugewandten Fassade erreicht und somit die Schwelle der Zumutbarkeit überschritten. Somit ist für das Gebäude Roermonder Straße 36 Schallschutz erforderlich, um die Auswirkungen des Vorhabens zu mindern.

Die Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen auf Schallschutzmaßnahmen aufgrund der baulichen Veränderung im Bereich des Nolleswegs und den Neubau der Erschließungsachse im Geltungsbereich erfolgte nach den Vorgaben der 16. BImSchV. Mit den Verkehrsbelastungen des Planfalls wurden die Beurteilungspegel an allen Gebäuden ausschließlich im Abschnitt der Baumaßnahme berechnet. Es wurde ermittelt, ob durch den Ausbau eine wesentliche Änderung der Lärmbelastung im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten ist.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass an den Gebäuden Roermonder Straße 36 und 53 sowie Im Sande 1 und 7 eine wesentliche Änderung der Lärmbelastung zu erwarten ist, weil die Veränderung mehr als 2,1 dB(A) beträgt. Allerdings wird nur am Gebäude Roermonder Straße 36 der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts überschritten, sodass die Anspruchsvoraussetzung für Schallschutz erfüllt ist. An allen anderen Gebäuden werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

An den Gebäuden Roermonder Straße 46 und 47 ist an den straßenseitigen Fassaden der Immissionsgrenzwert zwar überschritten, allerdings ist keine wesentliche Änderung der Lärmbelastung durch die bauliche Änderung der Straße zu erwarten. Im Nachtzeitraum werden teilweise an der straßenseitigen Fassade bis zu 58 dB(A) erreicht.

Da innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets keine Wohnnutzungen zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass im Verlauf der Erschließungsstichstraße kein Anspruch auf Lärmschutz im Sinne der 16. BImSchV besteht.

Die Rechtsprechung sieht vor, dass aktive Schallminderung an der Quelle grundsätzlich vor passiven Maßnahmen beim Empfänger vorzuziehen ist.

Im vorliegenden Fall besteht die Schwierigkeit, dass das betroffene Gebäude Roermonder Straße 36 vor allem aus Richtung der A 52 von Schallimmissionen betroffen ist. Um eine für die Anwohnenden wahrnehmbare Minderung der Beurteilungspegel zu erzielen, müsste eine Lärmschutzeinrichtung an der A 52 eine vergleichsweise große Ausdehnung und Höhe aufweisen.

Für die Gebäude Roermonder Straße 46 und 47 ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Elm-131 die Schwelle von 70/60 dB(A) mit einem Beurteilungspegel von 59 dB(A) im Nachtzeitraum noch knapp unterschritten wird. Für die weitere Planung mit dem westlichen Teilbereich und der möglichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Roermonder Straße ist allerdings auch hier eine Überschreitung von 60 dB(A) zu erwarten.



Eine wirksame Abschirmung des Nollswegs ist aufgrund der Öffnung für die Roermonder Straße allerdings kaum möglich. Eine Abschirmung kann auch aufgrund der Rampen der Anschlussstelle in der heutigen Situation nur begrenzte Ausdehnung haben und ist daher nur begrenzt wirksam.

Insofern wird vor allem passiver Schallschutz in Form von Fenstern zum Einsatz kommen müssen. Eine technische Lösung ist grundsätzlich möglich.

Soweit schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebiets zukünftig in unzumutbarer Weise von Verkehrslärmimmissionen betroffen sein sollten, die eindeutig dem geplanten Gewerbe- und Industriestandort zuzuordnen sind, werden geeignete Schallschutzmaßnahmen ermittelt und den Betroffenen angeboten werden. Die Kosten der Herstellung ggf. erforderlicher (passiver) Schallschutzmaßnahmen, z. B. für den Einbau von Schallschutzfenstern und fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen, tragen die Verursachenden. Eine Regelung zur Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Niederkrüchten und der Haupt-Grundstückseigentümerin geregelt.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der BAB 52 ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen, können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden. Ein Anspruch gegenüber der Straßenbaulastträgerin auf Übernahme von Kosten für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, besteht i. d. R. nicht. Hiervon ausgenommen sind Fälle, die in den Anwendungsbereich von § 1 der 16. BImSchV fallen.

Im Rahmen der Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen zur Umnutzung des ehemaligen Militärgeländes wird die tatsächliche Belastung des jeweiligen Plangebiets durch Verkehrslärmemissionen auf Grundlage der zum gegebenen Zeitpunkt aktuellen Verkehrszahlen fachlich qualifiziert ermittelt.

Hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen (passive Schallschutzmaßnahmen) getroffen.

### 6.3 Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

Bei allen Neuplanungen einschließlich der „heranrückenden Bebauung“ sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Erste Stufe einer sachgerechten Schallschutzplanung ist die schalltechnische Bestandsaufnahme bzw. Prognose. Hierfür gibt es verschiedene Verfahren mit unterschiedlichen Richtlinien für verschiedene Anwendungsbereiche.

Nach Maßgabe des Erlasses zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau (*RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988 – I A 3 – 16.21-2 (am 01.01.2003: MSWKS)*) kann bei der städtebaulichen Planung für den Schallschutz die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil I – (Anhang 2) angewendet werden. Die in der Norm enthaltenen Belastungsannahmen und Beurteilungsverfahren sind mit anderen Normen und Richtlinien – beispielsweise des Straßenbaus – abgestimmt.

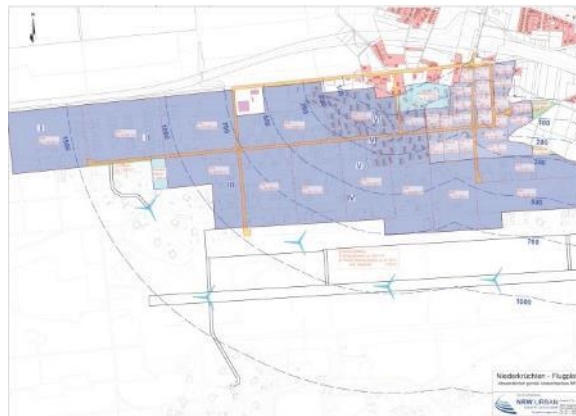
In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen mehrere Wohnhäuser, teilweise mit integrierten (nicht störenden) gewerblichen Nutzungen, sowie landwirtschaftlich genutzte Anwesen und ein Gewerbestandort (Containerdienst und Metallhandel, Roermonder Straße/Nollesweg).

Die nächstgelegene Wohnbebauung im Ortsteil Elmpt befindet sich nördlich der Autobahn 52 in etwa 150 m, teilweise in etwa 300 m Entfernung. Die betroffenen Grundstücksflächen an Roermonder Straße, Waldstraße und Op dem Felde im Norden und den Straßen Im Sande und Weyenhof im Osten des Plangebiets sind planungsrechtlich teilweise als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) und teilweise nach ihrer Realnutzung zu bewerten.

Zur Lösung des potenziellen Nutzungskonflikts zwischen dem geplanten Gewerbe- und Industriestandort und angrenzenden schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen ist im Rahmen der Bauleitplanung zunächst eine schalltechnische Einschätzung bzw. Prognose erfolgt, wobei die Eingangsvorgaben mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Viersen abgestimmt werden. Die Genehmigungslage (Baugenehmigungen für betroffene Gebäude/Nutzungen) und die planungsrechtliche Ausgangslage (vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Elmpt, unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB) wurde fachgutachterlich geprüft und bewertet.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Viersen wurden im weiteren Verfahren die maßgeblichen Immissionsorte (IP) und deren Schutzanspruch in Bezug auf die zu erwartenden Lärmemissionen einer „heranrückenden“ gewerblich-industriellen Nutzung festgelegt und die anzusetzenden Planwerte für die einzelnen IP bestimmt. Abstände zu nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen wurden bereits im Zusammenhang mit der Erarbeitung des städtebaulichen Grobkonzepts für den künftigen Gewerbe- und Industriestandort dargestellt:

Abbildung 21: Niederkrüchten – Flugplatz, Abstandslinien nach Abstandserlass NRW



Quelle: NRW.URBAN GmbH & Co. KG, Bonn (Stand: 2017)

Eine weitere Möglichkeit der Konfliktlösung hinsichtlich des Immissionsschutzes bzw. Schallschutzes ist die Kontingentierung der Emissionen im Plangebiet. Dabei werden die maximal zulässigen Emissionen auf der Grundlage der zulässigen Immissionen ermittelt. Die DIN 45691 bietet dafür ein etabliertes Verfahren. Auf der Grundlage der zulässigen Immission und der Entfernung zwischen dem emittierenden Gebiet und den Immissionsorten können Emissionskontingente ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung in den vergangenen Jahren besteht inzwischen eine große Unsicherheit über eine juristisch einwandfreie Anwendung dieses Verfahrens. Eine Kontingentierung der grundstücksbezogenen Lärmemissionen gemäß DIN 45691 erfolgt daher nicht. Aufgrund der in der Nähe gelegenen Wohnbebauung kann den rechtlichen Anforderungen für eine Gliederung nach Emissionskontingenten gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entsprochen werden, wonach eine Teilfläche von der Emissionsbeschränkung ausgenommen werden muss (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.2021 – 4 CN 5/19). Stattdessen kommt die nachfolgend aufgeführte Gliederung nach Abstandserlass NRW zum Tragen.

Im Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW sind Betriebe, die hinsichtlich ihrer Emissionen störend sein können, in Klassen zusammengefasst. Mit diesen Klassen sind Mindestabstände definiert, die einzuhalten sind, um negative Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu vermeiden.

Durch Gliederung des Gewerbe bzw. Industriegebiets und den Ausschluss bestimmter Anlagen und Betriebe nach dem Abstandserlass für das Land Nordrhein-Westfalen Anhangs 1 zum Abstandserlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007) wird der planerisch gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Brilon Bonzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ in Niederkrüchten, April 2024) im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den geplanten Gewerbe- und Industriestandort und hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken, erstellt. Die Untersuchungsergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen fließen in die Umweltprüfungen ein und werden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Elm-131 berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen in der Nähe des Untersuchungsgebiets sowie der vorliegenden Vorbelastungen an den mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Viersen abgestimmten Immissionsorten wurden die im Abstandserlass NRW festgelegten Abstände zwischen emittierenden und schutzwürdigen Nutzungen ermittelt. Im Ergebnis zeigt sich, dass den Abständen nach innerhalb des Plangebiets Betriebe der Abstandsklassen II bis VII zulässig wären.

Die folgende Abbildung zeigt die nach der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW grundsätzlich zulässigen Abstandsklassen im Bebauungsplangebiet:

Abbildung 22: Bebauungsplan Elm-131  
Abstandslinien nach Abstandserlass NRW



Quelle: Brilon Bonzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (2024)

Der Abstandserlass NRW zielt vorwiegend auf den Schutz des Menschen ab. Im vorliegenden Fall ist jedoch auch die Tierwelt von Geräuschbelastungen betroffen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden daher auch Immissionsorte in den südlich des Plangebiets liegenden Schutzgebieten angenommen. Die Untersuchung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die geplanten gewerblichen und industriellen Nutzungen mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich im Sinne der TA Lärm betrieben werden können. Wenn auf eine Abschirmung der Geräuschquellen geachtet wird, können auch Konflikte mit den südlich des Plangebiets liegenden Schutzgebieten – hier insbesondere Vogelschutzgebiet – vermieden werden. Entsprechend erfolgt in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Elm-131 eine Konkretisierung der in den Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW.

Schallimmissionen sind somit im Rahmen der Genehmigungsverfahren für einzelne Vorhaben zu bewerten und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Aufgrund der Gesamtbebauung werden dabei auch die abschirmenden Wirkungen näher zur Wohnbebauung gelegener Gebäude berücksichtigt werden können (vgl. Brilon Bonzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ in Niederkrüchten, April 2024).



## 6.4 Lufthygiene

### Prognosegrundlagen

Zur Beurteilung potenzieller Beeinträchtigungen angrenzender Flächen der Wohnraumnutzung und insbesondere des FFH Gebiets DE-4802-301 „Lüsekamp und Boschbeek“ wurden die Auswirkungen der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) erhoben, prognostiziert und beurteilt. Darüber hinaus wurden die naturschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Ermittlung der vom Vorhaben ausgehenden verkehrsbedingten Zusatzbelastung der Stickstoffposition als Beurteilungsgrundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung geprüft (*ACCON Environmental Consultants: Lufthygienischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ der Gemeinde Niederkrüchten, Bericht-Nr.: ACB-0424-226260-07, April 2024*).

Ziel der Untersuchung ist das Aufzeigen von möglichen Auswirkungen durch fahrzeuginduzierte Luftschadstoffe auf die immissionsschutzrechtlichen Belange gemäß der 39. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) sowie das Aufzeigen von Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Lufthygiene auf die umliegenden Nutzungen. Als Grundlage dienten die in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH ermittelten zukünftigen Verkehrszahlen (*vgl. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ in Niederkrüchten, April 2024*).

Die lufthygienischen Auswirkungen des Gesamtvorhabens (61. FNP-Änderung) werden – entsprechend den einzelnen aufzustellenden Bebauungsplänen für die Konversionsfläche und der damit in Zusammenhang zu sehenden Verkehrszahlen – erhoben, prognostiziert und beurteilt.

In der lufthygienischen Untersuchung war die Immissionssituation für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) zu prognostizieren und hinsichtlich der Grenzwertfestlegung gemäß der 39. BImSchV zu bewerten. Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit der Software LASAT V3-4-24 gemäß TA Luft durchgeführt. Die Emissionsdaten wurden aus dem „Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs“ (HBEFA 4.2) für den Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall jeweils für das Prognosejahr 2035 entnommen.

Die untersuchten Prognosefälle unterscheiden sich hinsichtlich der Verkehrsmenge und -qualität auf den Straßen im Untersuchungsgebiet. Die berechneten Gesamtimmissionsbelastungen stellen eine Überlagerung der Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung aus dem lokalen Verkehr dar. Um die Auswirkungen der geänderten Verkehrssituation aufgrund des Ausbaus auch im Bereich des FFH-Gebiets auflösen zu können, beträgt die Größe des Rechengebiets 8.000 m x 8.000 m. Dadurch ist sichergestellt, dass das Beurteilungsgebiet gemäß Nr. 4.6.2.5 TA Luft ausreichend dimensioniert ist.

### Immissionskonzentrationen

Sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall werden die Luftschadstoffkonzentrationen von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) maßgeblich durch die Emissionen der BAB 52 geprägt.

An allen Beurteilungsorten wird in beiden Prognosefällen der Immissionsgrenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) bei einer Vorbelastung von 18 bzw. 17 µg/m<sup>3</sup> sowie der Immissionsgrenzwert von 20 µg/m<sup>3</sup> für Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>) bei einer Vorbelastung von 9 µg/m<sup>3</sup> sicher eingehalten. Auch an der nächstgelegenen Wohnbebauung in den Niederlanden (Maalbroek, Gemeinde Roermond), die etwa 50 m von der Autobahn bzw. der N 280 entfernt liegt, werden die Immissionsgrenzwerte im Jahresmittel sicher eingehalten.

Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist damit sicher eingehalten. Eine Gefährdung dieser geht vom Planvorhaben nicht aus.

### Stickstoffdeposition

In den Berechnungen zur Stickstoffdeposition wurde ermittelt, dass im nahegelegenen FFH-Gebiet „Lüsekamp und Boschbeek“ sowie in den weiter entfernten FFH-Gebieten auf deutschem und niederländischem Boden weniger als 0,3 kg/(ha\*a) verkehrsbedingte Stickstoffeinträge in beiden Prognosefällen auftreten. Eine Erhöhung der Stickstoffdepositionen ergibt sich nur entlang der BAB 52 und deren Anschlussstelle sowie entlang der neuen Straßenzüge im Plangebiet.



Die A 73 in den Niederlanden ist in der Untersuchung zu vernachlässigen, da die Zunahme des Verkehrs laut Verkehrsuntersuchung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH dort unter 5.000 Kfz/24h liegt und somit gemäß H PSE-Leitfaden (Hinweise zur Prüfung von Stickstoffeinträgen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung für Straßen) erhebliche Beeinträchtigungen durch Stickstoffeintrag ausgeschlossen werden können.

Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind demnach nicht durchzuführen.

## 6.5 Passiv planerische Störfallvorsorge

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung u. a. die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Die Seveso-III-Richtlinie enthält sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die „Überwachung der Ansiedlung“, die nach der englischen Sprachweise auch als „Land-Use-Planning“ bezeichnet wird.

Zum sog. Land-Use-Planning bzw. passiv planerischen Störfallschutz führt die Bezirksregierung Düsseldorf als Obere Immissionsschutzbehörde, u. a. für den Kreis Viersen, auf ihrer Internetseite weiter aus:

*Die europäische Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012(Seveso-III-Richtlinie) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung (12. BImSchV) in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt insbesondere die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt durch die Bezirksregierungen. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie*

*(„Land-Use-Planning“ oder passiv planerischer Störfallschutz) nimmt über ein Abstandsgebot zwischen einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss. Er enthält damit spezifische Anforderungen im Rahmen der allgemeinen Planungsziele. So ist im Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie festgelegt, dass in der „... Politik der Flächenausweisung oder Flächennutzung oder anderen einschlägigen Politiken sowie den Verfahren für die Durchführung dieser Politiken langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit wie möglich – Hauptverkehrswegen und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt ... damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt kommt.“*

*Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Betriebsbereichen als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen. Konkret bedeutet dies, dass im Rahmen der Bauleitplanung bei der Erstellung bzw. Änderung von Flächennutzungs- oder Bauungsplänen eine Nachbarschaftssituation zu Betriebsbereichen und ggf. die Einhaltung eines angemessenen Sicherheitsabstands zu prüfen ist. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Sicherheitsabstands nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe von Betriebsbereichen); Artikel 13 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz). Der Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie ist mit dem § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in deutsches Recht umgesetzt.*

*Als Beurteilungshilfe hat die Kommission für Anlagensicherheit den Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) herausgegeben. Der Leitfaden definiert Achtungsabstände, die Planungszonen darstellen. Die Achtungsgrenzen basieren auf Konventionen und berücksichtigen nicht transportbedingte Risiken,*





„Nicht-Störfallstoffe“, Worst-case-Störfälle für die Katastrophenschutzplanung und zukünftige Entwicklungen. Die Achtungsgrenzen basieren auf den sogenannten „Dennoch-Störfällen“. Unter Dennoch-Störfällen werden dabei Störfälle, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, verstanden. Unterschieden werden im Leitfaden die Bauleitplanung mit Detailkenntnissen und die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse. Der Leitfaden definiert für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse Achtungsabstände. Diese sind, in Abhängigkeit der verwendeten Stoffe (Leitstoffe), in 4 Klassen (I = 200 Meter bis IV = 1.500 Meter) eingeteilt. Weiterhin wird eine Empfehlung für das Vorgehen bei der Bauleitplanung mit Detailkenntnissen gegeben.

Bei der Planung eines Gebietes, in dem grundsätzlich auch Anlagen zulässig sein sollen, die der Störfallverordnung unterliegen (Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse) sind im Grundsatz folgende Schritte abzuarbeiten:

1. Ermittlung der schutzbedürftigen Gebiete in einem Abstand von 1.500 Meter zum geplanten Gebiet, in denen auch Störfallanlagen zulässig sein sollen
2. Darstellung der Abstände der einzelnen schutzbedürftigen Gebiete zum geplanten Industriegebiet und ggf. Konfliktbeschreibung
3. Konfliktlösung durch Zonierung und Ausschluss von Anlagen der entsprechenden Achtungsabstände oder zusätzliche technische Maßnahmen II. Planung eines neuen schutzbedürftigen Gebiets i. S. des § 50 BImSchG (Bauleitplanung mit Detailkenntnissen)

Darüber hinaus stellt der Leitfaden KAS-18 (Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung als Umsetzung des § 50 BImSchG auf. Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere die Abstandsempfehlungen für Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse maßgebend. Darin werden die Abstände zwischen Betrieben und schutzbedürftigen Gebieten nach verschiedenen Gefahrenstoffen geregelt.

Das Thema der passiv planerischen Störfallvorsorge ist im vorliegenden Bebauungsplan Elm-131, aber auch für die Gesamtentwicklung des geplanten Gewerbe- und Industriestandorts in Elmpt, insbesondere vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Ziele für den Planstandort zu sehen. Dieser ist im Regionalplan Düsseldorf als zweckgebundener Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich – GIB-Z Niederkrüchten (Javelin Park) – mit teilweise überregionaler Bedeutung dargestellt.

Zu den GIB Z (hier: GIB Z2 und Z3) mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie (mit überregionaler Bedeutung) heißt es in Kap. 3.3.2 der Begründung zum Regionalplan Düsseldorf:

*Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, die GIB-Z als Standorte für flächenintensive Vorhaben und erheblich belästigende Gewerbebetriebe umzusetzen. Die GIB sind mittels Bauleitplanung entsprechend zu parzellieren und in Bauabschnitten zu entwickeln. Zuliefer- und Nebenbetriebe dürfen zugelassen werden, wenn sie in einem engen funktionalen Zusammenhang zu einem bereits ansässigen flächenintensiven Betrieb oder erheblich belästigenden Gewerbebetrieb stehen.*

*Die Bauleitplanung hat dafür Sorge zu tragen, dass in einem Abstand von 300 m zu den GIB-Z schutzbedürftige Nutzungen, die ein Abstandserfordernis im Sinne des Abstandserlasses NRW auslösen können, nicht neu geplant werden oder nicht näher heranrücken können. Nicht umgesetzte Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen und entsprechende Baugebiete in einem Abstand von weniger als 300 m, die einen Abstand zu einem solchen GIB erfordern, sind zurückzunehmen, sofern keine Entschädigungsansprüche nach BauGB ausgelöst werden und die Rücknahme zu einer Verminderung des Konfliktpotentials zwischen den beiden Nutzungen führt.*

*Im Übrigen gilt für heranrückende schutzbedürftige Nutzungen G1, d. h. grenzen GIB und ASB oder ASB-GE aneinander, dann soll durch Regelungen in der Bauleitplanung oder andere geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass durch heranrückende Wohnbebauung oder andere heranrückende schutzbedürftige Nutzungen bzw. schutzbedürftige Baugebiete*



*der Standort bereits ansässiger emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe in seiner bisherigen Nutzung in den GIB gefährdet wird oder dass Betriebserweiterungsflächen und freie Bauflächen (Reserven) in den GIB nicht mehr für die Erweiterung oder Ansiedlung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben genutzt werden können. Die Abstände sollen vorrangig in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) oder ASB-GE gesichert werden.*

*In den v. g. GIB-Z können emittierende Gewerbebetriebe nach den Regelungen von Kap. 3.3.1 (der Begründung zum Regionalplan Düsseldorf) angesiedelt und erweitert werden, soweit keine andere Zweckbindung nach Kapitel 3.3.2, Ziele 1, 2 oder 4-6 vorgesehen ist. Aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen sind sie von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Teilräume. Die Belegenheitskommune bzw. die beteiligten Kommunen informieren frühzeitig betroffene Akteure in der Region über die Planungsziele für den Standort. (...)*

*(...) Im GIB-Z Niederkrüchten (Teile des ehemaligen Flughafens Elmpt) sind Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung von Betrieben, die einen Flächenbedarf von 10 ha und mehr haben, bauleitplanerisch vorzusehen. Zudem können im GIB-Z Niederkrüchten Bauflächen oder Baugebiete nach den Regelungen in Kap. 3.3.1 (des Regionalplans Düsseldorf) geplant werden, um den Bedarf der Gemeinde Niederkrüchten zu decken und um Abstandserfordernisse zu schutzbedürftigen Nutzungen umsetzen zu können (Entwicklungspotenzial 20 ha). (...)*

Zusammenfassend folgt aus dem Regionalplan Düsseldorf, dass die Gemeinde durch die kommunale Bauleitplanung für das GIB-Z in Niederkrüchten Elmpt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung flächenintensiver Vorhaben und erheblich belästigender Gewerbebetriebe, wozu auch sog. Störfallbetriebe gehören können (Einzelfallprüfung auf Genehmigungsebene) zu schaffen hat. Rund 20 ha Flächenanteil dürfen dabei für die Deckung kleinteiliger, kommunaler und regionaler Gewerbeflächenbedarfe genutzt werden. Die Gemeinde hat außerdem dafür Sorge zu tragen, dass schutzwürdige Nutzungen, z. B. im Ortsteil Elmpt, nicht weiter an den Planstandort heranrücken.

Aufgrund der Standortbedingungen wird der geplanten Industrie- und Gewerbeentwicklung eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Teilräume beigemessen. Im Sinne der Zweckbindungen soll auch die Ansiedlung von Störfallbetrieben grundsätzlich ermöglicht werden. Ein genereller Ausschluss dieser Betriebe/Betriebsbereiche erfolgt deshalb nicht. Verschiedene Gründe sprechen – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – für den Verzicht der Gemeinde auf Bebauungsplanfestsetzungen zur passiv planerischen Störfallvorsorge und für die Verlagerung spezifischer Fragestellungen in die Einzelfallprüfung auf Genehmigungsebene:

1. Im Umfeld des Bebauungsplangebiets Elm-131 befinden sich aktuell keine Betriebe und Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen (sog. Störfallbetriebe). Die planerischen Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet Elm-131 beinhalten auch keine gezielte Ansiedlung solcher Betriebe/Betriebsbereiche.
2. Vorhabenbezogene Problemlösungen sind auf der nachgelagerten Vollzugsebene unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, u. A. Bundes-Immissionsschutzgesetz, Störfall-Verordnung und Seveso III- Richtlinie, grundsätzlich möglich.
3. Schutzwürdige *Baugebiete* in einem Abstand von weniger als 300 m liegen ebenfalls nicht im Umfeld des Bebauungsplangebiets Elm-131. Der geringste Abstand zwischen dem festgesetzten Industriegebiet (GI) und der nächstgelegenen Wohnbebauung Op dem Felde, die im Flächennutzungsplan (FNP) als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen ist, liegt bei rund 320 m. Die Grundstücksflächen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bebauung an der Roermonder Straße sind im FNP als Flächen für die Landwirtschaft und nicht als Flächen für eine bauliche Nutzung oder als Baugebiete dargestellt.
4. Im Bebauungsplan Elm-131 werden die Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen durch Gliederung der geplanten Baugebiete nach Abstandserlass NRW 2007 geregelt. Die Einzelfallprüfung ist bei entsprechenden Vorhaben (sog. Störfallbetriebe) auf der Genehmigungsebene vorzunehmen.



5. Die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände besteht nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG Urteil 4 C 11.11 bzw. 4 C 12.11 vom 20.12.2012) auch im Baugenehmigungsverfahren, wenn die Thematik planerisch nicht in spezifischer Weise, z. B. im Bebauungsplan, geregelt worden ist. Im Rahmen der Einzelfallprüfung auf Genehmigungsebene ist der jeweilige Schutzstatus von Baugebieten bzw. von Nutzungen im potenziellen Einwirkungsbereich eines sog. Störfallbetriebs zu klären.
6. Betriebe, die unter die Seveso III Richtlinie fallen, sollen einen „angemessenen“ Abstand zu wichtigen Verkehrswegen einhalten (und umgekehrt). Die Bewertung eines Verkehrswegs (hier: BAB 52) als „wichtiger Verkehrsweg“ und die Bestimmung des angemessenen Abstands dazu sind von individuellen Gegebenheiten abhängig. Hierzu gehört insbesondere auch die Entfernung, in der ein potenzielles Störfall-Vorhaben ggf. errichtet werden soll. Da das Bebauungsplangebiet Elm-131 mit ca. 94 ha und der Bereich der Gesamtentwicklung eine vergleichsweise große Gewerbe- und Industrieansiedlung ermöglichen (rund 151 ha gewerbliche Baufläche), ließen sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung hinsichtlich der Entfernung eines Vorhabens zur Autobahn 52 (wie auch zu deren Verkehrsbedeutung) nur willkürliche Annahmen treffen.

#### 6.6 Baum- und Vegetationsschutz

Eine im nordöstlichen Plangebietsteil vorhandene Winterlinde ist im Sinne von § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Naturdenkmal festgesetzt. Naturdenkmäler sind in der Regel landschaftsprägende Einzelgehölze, die aufgrund wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher oder landeskundlicher Gründe oder aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit einen besonderen Schutz genießen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Die in der Liste der Naturdenkmale des Kreises Viersen eingetragene Winterlinde wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB durch Planzeichen nachrichtlich in den Bebauungsplan Elm-131 übernommen.

#### 6.7 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (*Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)*, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Umsetzung von Bauvorhaben und z. B. durch Maßnahmen der Baureifmachung. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug eines Bebauungsplans verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erfolgt zunächst die Artenschutzprüfung Stufe I (AS I). Soweit erforderlich schließen sich hieran vertiefende Art-für-Art-Betrachtungen (Stufe II und III) an.

Die Artenschutzprüfung wurde durch Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH durchgeführt und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (*Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, April 2024*) dargestellt.

Zur Abschätzung des innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Elm-131 zu erwartenden Arteninventars fand im Frühjahr und Sommer 2022 innerhalb der Grenzen der Gesamtentwicklung (61. FNP-Änderung) sowie innerhalb der angrenzenden Flächen bis ca. 300 m Entfernung eine flächendeckende Brutvogelkartierung statt. In geeigneten Habitaten innerhalb dieses Areals erfolgte zudem eine Repti-



lien- und Amphibienkartierung. Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auch auf die für das Vogelschutzgebiet „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg“ gemeldeten Vogelarten gelegt. Zusätzlich zu der Erfassung der Brutvögel, Amphibien und Reptilien erfolgt eine kontinuierliche Fledermauserfassung.

Im Rahmen der Vorprüfung (ASP I) ist zu erörtern, ob im Wirkraum des Vorhabens von einem Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten auszugehen ist (bekanntes oder mögliches Vorkommen), ob sich vorhabenbedingt negative Auswirkungen hinsichtlich dieser Arten ergeben können und in welchen Fällen eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich ist. Basierend auf der Habitatausstattung und der im Jahr 2022 durchgeführten Brutvogel-, Reptilien-, Amphibien- und Fledermauskartierung sowie in Ergänzung durch die bereits in den Vorjahren im Umfeld durchgeführten Erfassungen lassen sich ein Großteil von Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten innerhalb des Plangebiets ausschließen.

Für acht Fledermaus-, 19 Vogelarten sowie jeweils eine Reptilien- und Amphibienart lassen sich ein vorhabenbedingtes Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht gänzlich ausschließen. Sie sind daher einer vertiefenden Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP II) zu unterziehen.

Im Rahmen der ASP II wurden das Verletzungs- und Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die vertiefend zu betrachtenden Arten überprüft. Dabei wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erarbeitet, um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass Verstöße gegen die Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens für planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden können. Dies bedeutet, dass sich das Tötungsrisiko potenziell betroffener Arten nicht signifikant erhöht,

es zu keiner erheblichen Störung der lokalen Population kommt und die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt werden kann. Die Notwendigkeit eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist im vorliegenden Fall unter diesen Voraussetzungen nicht gegeben.

Die beschriebenen Maßnahmen werden entweder als textliche Festsetzung bzw. Hinweis in den Bebauungsplan Elm-131 aufgenommen oder aber in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Niederkrüchten und der Grundstückseigentümerin geregelt. In letzterem wird in jedem Fall die Durchführung und Kostentragung der genannten Maßnahmen geregelt.

## 6.8 Klimaschutz

Der Kreis Viersen, die Städte Tönisvorst und Viersen sowie die Gemeinden Grefrath, Niederkrüchten, Brüggen und Schwalmthal haben gemeinsam ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) erarbeitet und schrittweise in die politische Beratung aller teilnehmenden Städten und Gemeinden eingebracht.

Übergeordnetes Ziel ist die Orientierung am 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens. Gemeinsam mit den teilnehmenden sechs kreisangehörigen Städten und Gemeinden, Expert:innen des Beratungsbüros energielenker projects GmbH und unter Beteiligung der Bevölkerung wurden 25 Maßnahmen für den Klimaschutz entwickelt, die dazu beitragen sollen, die Treibhausgasemissionen der teilnehmenden Städte und Gemeinden zu reduzieren. Darüber hinaus sollen auch Privathaushalte und Unternehmen unterstützt werden, mehr für den Klimaschutz zu tun.

Das IKK ist in die fünf Themenfelder Entwicklungsplanung und Raumordnung, Kommunale Gebäude und Anlagen, Bildung und Kommunikation, Mobilität sowie Wirtschaft aufgeteilt. Die Maßnahmen orientieren sich dabei zusätzlich an den Möglichkeiten und Grenzen, die die Kommunen bei der Mitwirkung am Klimaschutz haben. So soll beispielsweise neben der Sanierung und Modernisierung der eigenen Gebäude mit Vorbildwirkung der Ausbau der Erneuerbaren Energien unterstützt werden. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Information und Aktivierung der Bürger:innen und Unternehmen im Kreisgebiet



vorgesehen. Zusätzlich ist daher etwa ein Förderprogramm in Planung, das den privaten Klimaschutz unterstützen will.

Durch die Kooperation zwischen dem Kreis Viersen und den beteiligten Städten und Gemeinden sollen die Kompetenzen gebündelt werden und, wo möglich, Maßnahmen gemeinsam vorbereitet und umgesetzt werden. Das Konzept und der Maßnahmenkatalog bilden dabei den gemeinsamen Handlungsrahmen. Dies schließt mit ein, dass bei der örtlichen Umsetzung in den einzelnen Partnerkommunen lokale Besonderheiten berücksichtigt oder Schwerpunktsetzungen in den Maßnahmen getroffen werden können.

Die Gemeinde Niederkrüchten sieht das Konzept als wichtigen Baustein für die Zukunft Niederkrüchtens, wobei mit der Entwicklung des ehemaligen Flughafengeländes, dem gesamtgemeindlichen Mobilitätskonzept sowie verschiedenen Baumaßnahmen die Zielsetzungen des Klimaschutzkonzepts schon heute in die Entwicklung der Gemeinde einfließen.

Dem Aspekt des Klimaschutzes wird im Rahmen der Bauleitplanung für das ehemalige Militärgelände in Elmpt bzw. im Zuge der Umsetzung besonders durch die Nutzung regenerativer Energiequellen, ein flächensparendes Erschließungssystem und eine Kreislauf orientierte Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Planbereichs Rechnung getragen.

## 6.9 Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans führt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht (*Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Niederkrüchten, Bebauungsplan Elm-131 – „Javelin Park Ost“, Begründung Teil B, Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, April 2024*) beinhaltet die Umweltauswirkungen, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung absehbar sind.

Um den Vorschriften zur Abwägung und zum Umweltschutz gemäß § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 nachzukommen, legt die Gemeinde Niederkrüchten einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag vor. Dieser ist in den Umweltbericht integriert.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag beschreibt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in den genannten Bestandteilen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Mensch, Gesundheit und Bevölkerung“, „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Landschaft“ sowie „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ sind gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Konfliktlösung dem Umweltbericht zu entnehmen. Darin enthalten sind auch die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen mit Grünordnungskonzept.



## 7 Begründung der Planinhalte

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für die Konversionsfläche setzt der Bebauungsplan im Osten des Plangebiets ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Fläche von rund 9 ha fest und für die westlichen und südlichen Plangebietsteile ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt etwa 56 ha. Die Baugebietsflächen nehmen einen Anteil von etwa 69 % am Bebauungsplangebiet ein. Etwa ein Drittel des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 wird durch Wald-, Grün-, Erschließungs- und Versorgungsflächen eingenommen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan als Ortssatzung i. d. R. darauf ausgerichtet, die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich langfristig zu steuern. Weil es sich bei dem Bebauungsplan Elm-131 um eine sogenannte Angebotsplanung handelt, ist in den Baugebieten jeweils das nach §§ 8, 9 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungsspektrum für die gewerblich-industrielle Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen.

Das festgesetzte Gewerbegebiet und das Industriegebiet werden deshalb im Rahmen der Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 – GE 3 sowie GI 1 – GI 3 gegliedert und in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Folgende der gemäß § 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind danach innerhalb der Teilgebiete nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schrottplätze

Abweichend davon wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in allen Teilen der Gewerbe- und Industriegebiete ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen werden kann, wenn dieser

- einem Gewerbebetrieb räumlich, betrieblich und funktional zugeordnet ist und
- die Verkaufsfläche einen Anteil von insgesamt maximal 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs nicht überschreitet. In den Industriegebieten (alle Teilgebiete) dürfen die Verkaufsflächen dabei zusätzlich 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 2 und im Industriegebiet (GI 1 – GI 3) sind zusätzlich Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in den Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit in allen Teilen der Baugebiete nicht zulässig.

Darüber hinaus werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE 1 – GE 2 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind dort somit ebenfalls nicht zulässig.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgt der planerischen Absicht der Gemeinde Niederkrüchten, die Entwicklung des zukünftigen Gewerbe- und Industriestandorts planungsrechtlich zu steuern und die städtebauliche Ordnung auf Basis aktueller Rechtsgrundlagen, der übergeordneten Planungen und gemeindlichen Entwicklungskonzepte sowie der Standortvoraussetzungen zu sichern. Der jeweilige Charakter bzw. die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8



BauNVO und die eines Industriegebiets nach § 9 BauNVO bleiben dabei gewahrt. Im Einzelnen begründet sich der Nutzungsausschluss wie folgt:

#### **Ausschluss von Einzelhandel (GE und GI)**

Der Ausschluss von Einzelhandel (ausgenommen ausnahmsweise zulässige Verkaufsstellen) begründet sich im Wesentlichen in der planerischen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet für die Nutzung durch vorwiegend produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Darüber hinaus werden die Zielsetzungen und Empfehlungen des (fortgeschriebenen) Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Niederkrüchten (*Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln: Gemeinde Niederkrüchten, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Oktober 2016*) im Bebauungsplan Elm-131 – im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – durch die Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen, wie dem „Annexhandel“, berücksichtigt.

Das Bebauungsplangebiet ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Niederkrüchten nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, soll zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Plangebiet deshalb grundsätzlich nicht ermöglicht werden.

Einzelhandelsbetriebe erzeugen ferner ein gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben in der Regel erhöhtes Verkehrsaufkommen und fragen üblicherweise gut sichtbare und verkehrsgünstig gelegene Standorte ab. Gleichzeitig benötigen Einzelhandelsunternehmen, abhängig vom angebotenen Warensortiment, aus betriebswirtschaftlichen Gründen häufig große Einzugsbereiche und/oder ein entsprechend hohes Kundenpotenzial im Nahbereich, das über ausreichend Kaufkraft verfügt.

Diese Voraussetzungen werden am Planstandort, der südwestlich der Ortslage Elmpt und räumlich isoliert vom bestehenden Ortszentrum bzw. zentralen Versorgungsbereich liegt, nicht erfüllt:

Im Norden schließen sich vereinzelte (Wohn-) Bebauungen an das Plangebiet an. Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets ist derzeit nur über den Nollesweg und die Roermonder Straße möglich. Fußläufig wird das Plangebiet künftig auch über den Weyenhof im Osten erreichbar sein. Eine Anbindung des Plangebiets im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die drei Bushaltestellen „An der Wae“, „Nollesweg“ und „Deutsches Zollamt“ gegeben. Die eingeschränkte verkehrliche Anbindung an die Ortslage würde – unter Berücksichtigung größerer Einzugsbereiche – zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf umliegenden Straßen führen. Von den damit voraussichtlich einhergehenden Beeinträchtigungen wäre insbesondere die Wohnbevölkerung im Ortsteil Elmpt und an der Roermonder Straße betroffen.

Aus den genannten Faktoren wird deutlich, dass das Plangebiet – auch unabhängig von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Niederkrüchten – für die Ansiedlung von (reinen) Einzelhandelsbetrieben nicht geeignet ist und dass eine Etablierung von Einzelhandel nicht nur ggf. mit städtebaulichen, sondern auch mit verkehrlichen und/oder Immissionskonflikten in der Ortslage verbunden wäre.

Großhandelsbetriebe und Betriebe mit Onlinehandel werden vom Einzelhandelsausschluss nicht erfasst und sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig.

#### **Ausnahmsweise zulässiger, untergeordneter Einzelhandel (GE und GI)**

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel in Form untergeordneter Verkaufsstellen trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte produzierende Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Um dabei negative städtebauliche Auswirkungen, z. B. durch eine „Verselbständigung“ oder ein unbeschränktes Flächenwachstum dieser Einzelhandelsnutzungen, zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass ausnahmsweise zulässige Verkaufsstellen dem entsprechenden Hauptbetrieb untergeordnet sein müssen (sog. „Annexhandel“) und begrenzt die zulässige Verkaufsfläche auf einen Anteil von 10 % an der Geschossfläche des Hauptbetriebs.



Damit ist üblicherweise nicht nur eine flächenbezogene, baulich erkennbare „Unterordnung“ der Verkaufsstelle verbunden, sondern i. d. R. auch eine untergeordnete Umsatzrelevanz und eine geringere funktionale Bedeutung der Verkaufsfläche im Verhältnis zu der des Hauptbetriebs. Das Merkmal der Unterordnung setzt außerdem einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus. Damit ist ein Betriebstyp dadurch gekennzeichnet, dass er zum einen aus einem „Hauptbetrieb“ – gewerbliche Produktion, Verarbeitung bestimmter Waren oder Serviceleistungen zu bestimmten Waren – sowie zum anderen aus einem angegliederten untergeordneten Betriebsteil – Verkauf eben dieser Waren – besteht (vgl. OVG NRW, Urteil vom 27.04.2006 AZ 7D35/05.NE).

Durch die geforderte betriebliche, funktionale Zuordnung der Verkaufsstelle zum Hauptbetrieb soll gewährleistet werden, dass grundsätzlich nur die vor Ort produzierten oder weiterverarbeiteten Waren am Standort veräußert werden.

Nach aktueller Rechtsprechung wird ein Verkaufsflächenanteil von 10 % bis maximal 30 % der Geschossfläche des Hauptbetriebs noch als (deutlich) untergeordnet gelten können. Insofern entspricht die festgesetzte Beschränkung der Verkaufsfläche für „Annexhandel“ auf max. 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs dem Stand der Rechtsprechung.

Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von sog. Annexhandel in den Baugebieten stehen ferner in Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Niederkrüchten (Fortbeschreibung 2016) und sind im Bebauungsplan Elm-131 hinreichend bestimmt. Im Hinblick auf künftige Betriebsansiedlungen oder Nutzungsänderungen behält die Gemeinde Niederkrüchten durch die nur *ausnahmsweise* Zulässigkeit von Verkaufsflächen des sog. Annexhandels außerdem die Möglichkeit, auf der Genehmigungsebene steuernd einzuwirken.

Da die Geschossfläche von Industriebetrieben, in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung, u. U. mehrere (Zehn-) Tausend Quadratmeter Fläche erreichen kann, wird – ergänzend zur Begrenzung des ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels auf 10 % der

Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs – für die Industriegebiete (alle Teilgebiete) noch eine absolute Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Oberhalb dieser Größenordnung ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auszugehen, die einerseits nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind und die sich andererseits nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Der Ausschluss von in diesem Sinne großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet begründet sich in den planerischen Zielsetzungen für den Gewerbe- und Industriestandort im Bebauungsplangebiet Elm-131 und in der räumlichen Lage sowie Verkehrsanbindung des Standorts.

#### **Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben (GE 1 und GE 2, GI)**

Der Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben in den Gewerbeteilgebieten GE 1 und GE 2 sowie im Industriegebiet begründet sich in dem Planungsziel, einen hochwertigen Gewerbe- und Industriestandort im Plangebiet zu schaffen, der mit dem häufig vorzufindenden Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe nicht vereinbar ist.

Nachdem Bordelle lange Zeit baurechtlich als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig galten, wird die Prostitutionstätigkeit bereits seit einer Entscheidung des OVG Münster und einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in den 1980er Jahren nach den Kategorien des Baurechts beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht stellte damals fest, dass ein Bordell, „in dem Dirnen nicht wohnen“, unter die Nutzungsart „Gewerbebetrieb“ falle und damit im Gewerbegebiet entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sei. Eine entsprechende Betrachtung gilt – je nach Einzelfall – ebenfalls für Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen gehören.

Eine flächendeckend mögliche Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben in den Baugebieten würde außerdem dem Planungsziel einer qualitätsvollen gewerblichen Nutzung des Standorts widersprechen und ggf. zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus im direkten Umfeld und im Ortsteil insgesamt führen (Trading-down-Effekt).





Eine Häufung und das Zusammenspiel der genannten Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe) verstärken darüber hinaus i. d. R. die Gefahr bodenrechtlicher Spannungen in einem Gebiet. Insgesamt ist aber auch festzustellen, dass die in den GE 1 und GE 2 sowie im GI ausgeschlossene Nutzung „Bordelle und bordellartige Betriebe“ nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Gewerbe- und Industriegebieten darstellen.

### **Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art in GE 1 und GE 2**

Aus denselben Gründen, die für den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben angeführt werden, werden auch Vergnügungsstätten aller Art, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein können, in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausgeschlossen, bzw. sie werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Dies betrifft:

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33 c, 33 d und 33 i der Gewerbeordnung (Gewerbeordnung – GewO – vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Januar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 12))
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a GewO, ausgerichtet ist
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Renn-, Wett- und Lotteriegesezt, vermitteln
- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen

Nach § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich demnach

bereits aus der gesetzlich festgelegten Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter eines Industriegebiets.

### **Zulässigkeit von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Vergnügungsstätten in GE 3**

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten aller Art sind an anderen, durch Bebauungspläne gesteuerten Standorten in der Gemeinde Niederkrüchten bisher planungsrechtlich nicht zulässig. Um sicherzustellen, dass eine Ansiedlungsmöglichkeit solcher Betriebe im Gemeindegebiet grundsätzlich möglich ist, wird das Gewerbegebiet GE 3 vom Ausschluss dieser Nutzungen ausgenommen.

Darüber hinaus trägt die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Betriebsarten in dem GE 3 auch der künftigen Lage in räumlicher Nähe zu dem geplanten Autohof (*zunächst Provisorium im Bebauungsplangebiet Elm-131, später fester Standort im Bereich der weiteren gewerblich-industriellen Entwicklung und Anschlussstellenverlagerung*) Rechnung, indem in einem Teilbereich Angebote der kommerziellen Freizeitgestaltung, z. B. für Lkw-Lenkende, geschaffen und so entsprechende Kfz-Fahrten aus dem Bebauungsplangebiet (und durch die Ortslagen) vermieden werden können.

### **Ausschluss von Schrottplätzen (GE)**

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten schließt der Bebauungsplan Elm-131 Schrottplätze in seinem räumlichen Geltungsbereich aus. Der Ausschluss begründet sich einerseits in dem planerischen Ziel, potenzielle Konflikte zwischen i. d. R. immissionsträchtigen Gewerbenutzungen und benachbarten schutzwürdigen Nutzungen durch den Bebauungsplan zu vermeiden. Die Unterbringung bzw. Zulässigkeit von Schrottplätzen im Gewerbegebiet würde andererseits dem planerischen Ziel widersprechen, die Gewerbeflächen am Standort nachhaltig und effizient zu nutzen sowie – entsprechend der (über-) regionalen Standortbedeutung – attraktiv zu gestalten. Ein Schrottplatz weist i. d. R. einen hohen Flächenbedarf auf und gleicht in seiner üblicherweise auftretenden Erscheinungsform eher (Außen-) Lagerflächen mit wenigen Beschäftigten. Den vorgenannten planerischen Zielen (Lärmimmissionsschutz, städtebaulich



attraktives Erscheinungsbild, nachhaltige Flächen-nutzung) stehen Schrottplätze als Nutzung entgegen und werden deshalb in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen.

#### **Ausschluss von Wohnungen (GE und GI)**

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter begründet sich darin, dass in den Baugebieten potenzielle Immissionsschutzkonflikte und (weitere) Einschränkungen der gewerblichen und industriellen Nutzung durch die Ansiedlung von (schutzbedürftigen) Wohnungen vermieden werden sollen. Dies ergibt sich bereits aus Darstellung sowie Zweckbestimmung und -bindung (GIB Z) des Regionalplans Düsseldorf.

Der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO resp. eines Industriegebiets nach § 9 BauNVO bleibt – auch unter Berücksichtigung der einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans Elm-131 – gewahrt, sodass weiterhin ein breites Nutzungsspektrum für die Grundstücke im Plan-gebiet besteht.

#### **Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes (GE und GI)**

Die Baugebiete werden zum Schutz angrenzender Wohnbebauung und schutzwürdiger Nutzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d. h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Bei den textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten werden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen.

So nehmen die textlichen Festsetzungen Bezug auf die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (*Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007*):

Der Abstandserlass 2007 soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes beteiligten Fachbehörden eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben. Zu diesem Zweck werden im Anhang 1 des Abstandserlasses (Abstandsliste) die Schutzabstände bekanntgemacht. Die Abstandsliste

wurde auf Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV – Neufassung vom 14. März (BGBl. I. S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619, 1623), aufgestellt.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte, in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände zwischen dem geplanten Gewerbe- oder Industriegebiet und einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) im Sinne von § 3 BauNVO an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Da die Abstände im Bebauungsplan Elm-131 aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Die Gliederung im Bebauungsplangebiet Elm-131 der Gemeinde Niederkrüchten ermöglicht es, störintensivere Betriebe in bestimmten, entsprechend weit genug entfernten Teilgebieten anzusiedeln, in denen sie nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen oder erheblichen Nachteilen für schutzwürdige (Wohn-) Nutzungen in der Umgebung führen.

Die Baugebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO unter Berücksichtigung ihrer Abstände zu schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen gegliedert und in ihrer Nutzung eingeschränkt:

Im **GE 1** und **GI 1** sind demnach Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Zulässig sind im **GE 1** und **GI 1** Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI und VII. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, die mit einem (\*) gekennzeichnet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad können ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der geringen Entfernung zur Wohnnutzung (unter 100 m) sind diese Anlagen und Betriebe in beiden Fällen jedoch nur (ausnahmsweise) zulässig, und zwar wenn im Einzelfall nachge-



wiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Der Abstand bemisst sich im vorliegenden Fall auf die nördlich des Plangebiets an der Roermonder Straße liegende Bebauung. Diese ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation kann die vorhandene Bebauung als faktisches Mischgebiet (MI) beurteilt und dementsprechend bei der Gliederung (Abstände der Gewerbegebiete) nach Abstandserlass des MUNLV NRW 2007) behandelt werden.

Unter Bezug auf die Ziffer 2.2.2.5 des Abstandserlasses kann beim Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI i. S. v. § 4 BauNVO) die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben um zwei Abstandsklassen erhöht werden. Darüber hinaus ist es auf Grundlage der Ziffern 2.2.2.8 und 2.4.1.1b möglich, für lärmintensive Betriebsformen der nächst höheren Abstandsklasse – auch zur Vermeidung einer planungsrechtlichen Überregulierung – eine Ausnahmemöglichkeit zu eröffnen.

Der Abstand zur Wohnbebauung an der Roermonder Straße beträgt für das GE 1 und das GI 1 in einigen Bereichen weniger als 100 m. Damit wären die Abstandsklassen VII und VI in Bezug auf ein Reines Wohngebiet (WR) nicht zulässig. Da die Bebauung an der Roermonder Straße aber als faktisches Mischgebiet (MI) gewertet werden kann, kann die Abstandsklasse um zwei Stufen erhöht werden. Dabei ist jedoch nach dem Abstandserlass immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Diese erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, wobei das Gebot der Rücksichtnahme stets zu berücksichtigen ist. Aufgrund der gegliederten Anordnung der GE/GI-Gebiete zur Planstraße können gegebenenfalls bestehende Immissionskonflikte im Einzelfall und unter Berücksichtigung der konkreten Bebauung mit abschirmender Wirkung beurteilt werden. Daher können Betriebe der Abstandsklassen VII und VI allgemein zugelassen werden. Die Ausnahmemöglichkeit für die sog. \*Betriebe der Abstandsklasse V ist verhältnismäßig, da in nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden kann, dass eine Prüfung des Immissionsschutzrechts erfolgt und einer begrenzten Konfliktverlagerung deshalb zugestimmt werden kann.

Die Gewerbegebiete **GE 2** und **GE 3** sowie **GI 2** liegen mehr als 100 m entfernt von der als faktisches Mischgebiet (MI) zu beurteilenden Bebauung Roermonder Straße. Somit können hier Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen V – VII allgemein zugelassen werden. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV, die mit einem (\*) gekennzeichnet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von *nicht erheblich belästigenden* Gewerbebetrieben. Zu den Betrieben, die für die Umgebung erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, gehören insbesondere solche mit Anlagen, die einer Genehmigung im Sinne von § 4 BImSchG bedürfen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Anlagen, die im Anhang zur 4. BImSchV aufgeführt sind, auch im Gewerbegebiet unter Anwendung der Prüfungsgrundsätze des § 15 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Nach der Abstandsliste zum Abstandserlass bestimmen ab der Abstandsklasse IV bereits überwiegend (ausschließlich) „erheblich belästigende“ Anlagen und Betriebe gemäß § 9 BauNVO den Störgrad der Abstandsklassen. Insofern erfolgt in dem Gewerbegebiet **GE 3** und den südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße liegenden Gewerbegebieten **GE 2** keine weitere Öffnung auf solche Betriebsformen, denn die allgemeine Zweckbestimmung eines „Gewerbegebiets“ (GE) im Sinne von § 8 BauNVO steht dem entgegen – obwohl im **GE 3** und in Teilen des **GE 2** bereits ein Abstand zu schutzwürdigen Baugebieten von 500 m und mehr gegeben ist (vgl. *Abbildung 22: Bebauungsplan Elm-131 Abstandslinien nach Abstandserlass NRW*). Für die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW mit (\*) markierten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV wird hingegen eine ausnahmsweise Zulässigkeit nach Einzelfallprüfung eingeräumt. Die mit (\*) markierten Betriebe und Anlagen können mit entsprechenden Schutzmaßnahmen auf der Genehmigungsebene auch als weniger störend bewertet werden.



Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierzu gehören insbesondere Betriebe mit Anlagen, die einer Genehmigung im Sinne von § 4 BImSchG bedürfen und in der Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV aufgeführt sind.

Das Industrieteilgebiet **GI 3** im südlichen Plangebietsteil weist einen Abstand von 500 m bis etwa 1.000 m zu schutzwürdigen Wohngebieten auf. Nach der Abstandsliste zum Abstandserlass wären in diesem Bereich nicht nur Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV sondern auch jene der Abstandsklasse III (Abstand mind. 700 m) grundsätzlich zulässig. Gleichwohl wird auf eine allgemeine Ansiedlungsmöglichkeit für Anlagen und Betrieben der Abstandsklasse III im Bebauungsplangebiet ELm-131 bzw. im Industriegebiet aus folgenden Gründen verzichtet:

Der Abstandserlass bezieht sich ausschließlich auf schutzwürdige Baugebiete, nicht aber auf den (ebenfalls schutzwürdigen) Naturraum. Eine (typisierende) Betrachtung der Auswirkungen auf den Naturraum ist auf Bebauungsplanebene für die Anlagen und Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Abstandsklasse III zugeordnet werden, aufgrund der Vielfalt und individuellen Ausprägung potenzieller Betriebstypen nicht sachgerecht und abschließend möglich. Diese Prüfung kann nur Vorhaben bezogen bzw. im Einzelfall erfolgen. Deshalb wird die besondere räumliche Lage des Bebauungsplangebiets ELm-131 am Ortsrand von Elmpf in teilweise unmittelbarer Nachbarschaft zu festgesetzten Landschaftsschutzgebieten und aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ (DE-4603-401) sowie Waldflächen planerisch durch den Verzicht auf die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben der Abstandsklasse III berücksichtigt.

Die Gemeinde geht hinsichtlich von Anlagen und Betrieben der Abstandsklasse IV (deren Auswirkungen im Übrigen ebenfalls erst im Einzelfall Vorhaben bezogen erfasst und bewertet werden können) davon aus, dass potenzielle Immissionschutzkonflikte mit diesen Nutzungen auf der Genehmigungsebene gelöst werden können. Hinsichtlich von Anlagen und

Betrieben der Abstandsklasse III nimmt die Gemeinde dagegen eine planerische Einschränkung zugunsten des unmittelbar angrenzenden Landschafts- und Naturraums und dessen Empfindlichkeit bewusst in Kauf.

Neben dieser planerischen Vorsicht und städtebaulichen Zielsetzung ist aus der Gemeinde selbst und dem Gebiet des Kreises Viersen darüber hinaus in absehbarer Zeit kein Bedarf an einer Ansiedlung von Anlagen und Betrieben der Abstandsklasse III erkennbar. Entsprechende Ansiedlungsinteressen wurden auch von Seiten der heutigen Hauptgrundstückseigentümerin im Bebauungsplangebiet ELm-131 nicht in das Aufstellungsverfahren eingebracht.

Nach 2.2.2.4 des Abstandserlasses ergibt sich der in der Liste angegebene Abstand bei den mit (\*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III, die mit einem (\*) gekennzeichnet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad können in dem GI 3 (deshalb) ausnahmsweise zugelassen werden: Einerseits könnten aufgrund der räumlichen Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen grundsätzlich sämtliche Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III in nahezu dem gesamten GI 3 zugelassen werden. Andererseits geht die Gemeinde davon aus, dass potenzielle Lärmemissionskonflikte zwischen sog. \*Betrieben und schutzwürdigen Baugebieten auf der Genehmigungsebene gelöst werden können, während dies bei anderen umweltbezogenen Auswirkungen (z. B. Staub, Erschütterungen, Gerüche, Luftschadstoffe usw.) ggf. nur mit unververtretbar hohem Aufwand möglich wäre.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind – auch unter Anwendung und festgesetzter Gliederung nach Abstandserlass – typisierend die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO möglichen „nicht erheblich belästigenden“ Betriebsformen umsetzbar und in dem Industriegebiet nach § 9 BauNVO die *Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*

Der jeweilige Gebietscharakter bleibt dabei gewahrt.



## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer Baumassenzahl (BMZ) und zulässigen Höhen über Normalhöhen Null (NHN) bestimmt, die für verschiedene Bereiche differenziert getroffen werden.

### Grundflächenzahl

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist durch den vorgegebenen oberen Orientierungswert von 0,8 für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet begrenzt. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem eine effiziente Ausnutzung der insgesamt knapper werdenden Flächenreserven für eine bauliche Nutzung ermöglicht wird.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. die Ausschöpfung der oberen Orientierungswerte für Industrie- und Gewerbegebiete berücksichtigt deshalb andererseits auch die betriebstechnischen Anforderungen in Industrie- und Gewerbegebieten, wobei in der Regel ein Großteil der Grundstücksfläche für die Unterbringung von Ladehöfen und Kfz-Stellplätzen befestigt werden muss.

### Baumassenzahl

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Flexi-

bilität bei Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück gewährleistet. Als zulässige Baumassenzahl wurde max. 10,0 festgesetzt.

Durch Zusammenwirken mit den festgesetzten, maximal zulässigen baulichen Höhen und der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in den Baugebieten nicht unzulässigerweise überschritten werden kann.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der baulichen Höhe in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) erfolgt aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren und auch andere Anlagen und Baukörper zum Einsatz kommen können bzw. müssen als z. B. eine hallenartige Baustruktur. Deshalb lässt sich in Gewerbe- und Industriegebieten über die Zahl der Geschosse – im Gegensatz zur Festsetzungskombination von Baumassenzahl und maximal zulässiger baulicher Höhe – die Baumasse nur unzureichend steuern.

Die daher festgesetzten baulichen Höhen berücksichtigen die betrieblichen Anforderungen an die industriell gewerbliche Nutzung sowie die städtebaulichen Eingliederung der Gebäude. Mit den festgesetzten Höhen wird die erforderliche hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet, um ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Gleichwohl werden die Nutzungen im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt. Demnach steigen die Höhenfestsetzungen von Norden (Nähe zur Wohnbebauung) in Richtung Süden bis zur Mitte des GI 3 an, ehe sie zum offenen Naturraum hin wieder abflachen.

Damit wird der angrenzenden Bebauung an der Roermonder Straße und in der Ortslage Weyenhof sowie dem Naturraum/Landschaftsbild südlich des Plangebiets Rechnung getragen. Dem Entstehen eines möglicherweise optisch erdrückenden Bauvolumens und einer unzumutbaren Verschattung von Grundstücken in diesen Bereichen soll dadurch entgegengewirkt und der Schutz der Privatsphäre gewährleistet werden.

Die festgesetzten, maximal zulässigen baulichen Höhen werden differenziert nach aktuell vorzufindendem Geländeniveau getroffen und liegen zwischen 84,00 m und 95,00 m über NHN im östlichen Plangebietsteil (Gewerbegebiet) und bei 87,00 m über NHN



im nördlichen Teil des Industriegebiets in Richtung Roermonder Straße. Die bestehenden Geländehöhen bewegen sich im nördlichen Industriegebiet zwischen etwa 67 m und 71 m über NHN und zwischen etwa 71 m und 74 m über NHN im Gewerbegebiet. Ausgehend von heute vorhandenen Geländehöhen lassen sich im Gewerbegebiet und im nördlichen Teil des Industriegebiets somit Gebäudehöhen von durchschnittlich rund 20 m über dem anstehenden Gelände erreichen.

Entlang der südlichen Straßenseite der Hauptschließungsstraße Ost-West und am südlichen Plangebietsrand sowie im südöstlichen Plangebietsteil liegen die festgesetzten, maximal zulässigen baulichen Höhen bei 100,00 m über NHN, wobei sich das vorhandene Geländeniveau hier zwischen etwa 70 m und 75 m bewegt. In Abhängigkeit von der späteren Grundstücksnivellierung lassen sich somit Gebäudehöhen von ca. 25 m bis 30 m in diesen Bereichen verwirklichen.

Im zentralen Plangebietsteil (GI 3) wird eine maximal zulässige bauliche Höhe von 110,00 m über NHN festgesetzt, sodass hier Baukörperhöhen von bis zu 40 m über dem heutigen Geländeniveau erreicht werden können. Diese Gebäudehöhe wird heute beispielsweise für den Bau moderner Hochregallager nachgefragt, deren Ansiedlung im Bebauungsplangebiet Elm-131 bzw. am geplanten Industrie- und Gewerbebestandort in Elmpt ermöglicht werden soll.

Durch die gleichzeitig mit der maximal zulässigen Höhe über NHN festgesetzten Grundflächen- und Baumassenzahlen wird ein ausgewogenes Verhältnis von Überbaubarkeit/Baudichte und baulicher Höhe auf einem Grundstück erreicht. So ist eine Ausschöpfung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen nur auf dem rechnerisch zu ermittelnden Teil der Grundstücksfläche zulässig.

D. h. wenn auf dem einem Teil eines Baugrundstücks hohe bauliche Anlagen errichtet werden, verringert sich die Überbaubarkeit auf den übrigen Grundstücksteilen entsprechend.

Der Anteil des GI 3, in dem die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 110,00 m über NHN (entspricht etwa 40 m über heutigem Grund) festgesetzt ist, hat eine Fläche von etwa 191.700 m<sup>2</sup>. Folgendes Rechenbeispiel ergibt sich:

$$\begin{aligned} 191.700 \text{ m}^2 \text{ (ca. 19,2 ha)} \times 0,8 \text{ (GRZ)} &= 153.360 \text{ m}^2 \\ 153.360 \text{ m}^2 \text{ (ca. 15,3 ha)} \times 10 \text{ (BMZ)} &= 1.533.600 \text{ m}^3 \\ 1.533.600 \text{ m}^3 : 40 \text{ m (bauliche Höhe)} &= 38.340 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

38.340 m<sup>2</sup> (ca. 3,8 ha) = Flächenanteil des GI 3, der in der maximal zulässigen baulichen Höhe 110,00 m ü. NHN insgesamt bebaut werden dürfte.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen und Gebäude kann ausnahmsweise um maximal 3,00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche von technisch bedingten und genutzten Aufbauten überschritten werden. Die Festsetzung trägt dem teilweise auf der Ebene des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens auftauchenden Erfordernis solcher Bauteile Rechnung. Die Ausnahmeregelung soll ermöglichen, dass entsprechende Anfragen aus der Bauherrnschaft Berücksichtigung finden können, ohne dass regelmäßig Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erteilt werden müssen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in den Baugebieten zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Um ein hohes Maß an Flexibilität für die zukünftige Entwicklung zu gewährleisten, halten die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie anderen Nutzungen ein.

In den GI 1 bis GI 3 nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße halten die Baugrenzen in südlicher Richtung einen Abstand von 30,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein. Damit wird bezweckt, dass mögliche Verladehöfe und Stellplatzanlagen südlich der Baukörper entwickelt werden, um die nördlich des Plangebiets liegende Bebauung vor Lärmemissionen abzuschirmen.



### 7.3 Verkehrsflächen

#### Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Industrie- und Gewerbegebiets wurde auf Basis der einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06)“ (*Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)*), eine Straßenplanung erarbeitet (*Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, 2023*). Diese Straßenplanung liegt den zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan Elm-131 zugrunde.

Die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet sind, je nach prognostizierter Verkehrsbelastung, mit verschiedenen Querschnitten geplant und geeignet, die zu erwartenden Verkehrsmengen und -arten aufzunehmen:

Bis zur geplanten Verlagerung der Autobahnanschlussstelle Elmpt wird die Anbindung des Bebauungsplangebiets Elm-131 an die äußere verkehrliche Erschließung im Knotenpunkt der bestehenden Zufahrt zum ehemaligen Militärgelände mit der Roermonder Straße erfolgen. Hierzu ist der bestandsnahe Ausbau dieses Knotenpunkts als Kreisverkehr vorgesehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers von der öffentlichen Verkehrsfläche des Kreisverkehrs erfolgt aus Platz- und topografischen Gründen in einer Rigolenanlage im östlichen Teil der Roermonder Straße. Dieser Abschnitt der Roermonder Straße erfüllt nur mehr eine Erschließungsfunktion für zwei Anlieger und soll künftig vorrangig als Fahrradstraße dienen.

Vom Kreisverkehr Roermonder Straße führt der erste Abschnitt der inneren Haupterschließung über rund 320 m in Nord-Süd-Richtung und trifft dort auf einen weiteren Kreisverkehr, über den die Verkehre nach Osten in das Gewerbegebiet und nach Westen und Süden in das Industriegebiet verteilt werden. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsfläche hat hier eine Querschnittsbreite (RQ 1) von insgesamt 23,00 m und teilt sich auf in jeweils beidseitig geführte, kombinierte Geh- und Radwege, straßenbegleitende Grünstreifen und Versickerungsmulden, Bankett sowie eine 7,00 m breite Fahrbahn für den Zweirichtungsverkehr mit Aufweitungen im Bereich der Kreisverkehre.

Die vom südlichen Kreisverkehr in Ost-West-Richtung verlaufende Haupterschließung (RQ 2) weist im Grundsatz die gleiche Querschnittsaufteilung auf, wird aber um einen Mittelstreifen in Fahrbahnbreite ergänzt, sodass eine Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 26,50 m erreicht wird.

Der Mittelstreifen bzw. die zusätzliche Fahrbahn dient dazu, die Abbiegevorgänge zu angrenzenden Industriegrundstücken aufzunehmen und sorgt so für einen sicheren, reibungslosen Verkehrsablauf – auch für große bzw. lange Fahrzeuge wie Sattelzüge. Die Planstraße Ost-West endet an der westlichen Grenze des Bebauungsplangebiets Elm-131 in einer Wendeschleife für Sattelzüge. Nach der geplanten Verlagerung der Autobahnanschlussstelle Elmpt wird das Haupt-Erschließungssystem im Bereich der Gesamtentwicklung nach Westen fortgeführt und wird im Norden an die verlagerte Autobahnanschlussstelle anbinden.

Die Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet sind dagegen – entsprechend dem dort zu erwartenden Verkehrsaufkommen – in deutlich geringerer Breite von insgesamt jeweils 18,00 m bemessen. Der geplante Querschnitt teilt sich in jeweils beidseitig geführte, kombinierte Geh- und Radwege, Grünstreifen, Bankette sowie eine 7,00 m breite Fahrbahn für den Zweirichtungsverkehr auf. Stichstraßen enden hier in Wendeanlagen, die das Wenden mit Lkw und Sattelzügen erlauben.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Gewerbegebiet nicht in straßenbegleitenden Mulden wie im Industriegebiet, sondern in einer zentralen Mulde am südlichen Kreisverkehr. Die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung wurde einerseits gewählt, um den Anteil der Erschließungsflächen im Gewerbegebiet so gering wie möglich zu halten und eine möglichst hohe Ausnutzung der Fläche für das kleinteilige Gewerbe zu erreichen. Andererseits ist im Gewerbegebiet mit deutlich kleineren Grundstücken als im Industriegebiet zu rechnen und damit auch mehr Grundstückszufahrten. Häufige Überfahrungs-möglichkeiten würden die Kapazität und Reinigungsleistung straßenbegleitender Mulden einschränken, weswegen das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbegebiet zentral versickert werden soll.



### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F&R)**

Der geplante Gewerbe- und Industriestandort soll über Fuß- und Radwege mit dem Umfeld verknüpft werden, die im Nordosten des Gewerbegebiets an die Roermonder Straße und im Osten an bestehende Wirtschaftswege Richtung der Ortslage Weyenhof anbinden. Der Bebauungsplan Elm-131 setzt die geplanten, 3,00 m breiten Fuß- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F&R“ fest.

Nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmende erhalten so die Möglichkeit, das Plangebiet auch von Osten über Wege ohne motorisierten Verkehr zu erreichen. Innerhalb des Bebauungsplangebiets Elm-131 treffen die selbständig geführten auf die geplanten straßenbegleitenden Fuß- und Radwege. Diese verlaufen im Straßenraum durch Grünstreifen und Mulden von den Fahrbahnen getrennt, sodass größtmögliche Verkehrssicherheit für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmenden erreicht werden kann.

### **Verkehrsflächenanteil insgesamt**

Der Anteil der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung am gesamten Plangebiet ist mit insgesamt etwa 6,5 % – im Vergleich zu anderen Gewerbe- und Industriegebieten – gering. Damit, dass im Bebauungsplan Elm-131 nur die öffentlichen Haupterschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, wird ein wesentlicher Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der zwischen dem nördlichen und südlichen Kreisverkehr verlaufenden Haupterschließungsachse setzt der Bebauungsplan Elm-131 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ fest. Hiervon ausgenommen ist eine Zufahrtsmöglichkeit zum südwestlich des geplanten Kreisverkehrs Roermonder Straße gelegenen GE 1.

Auf der Haupterschließungsachse in Nord-Süd-Richtung ist – im Vergleich zu den anderen Erschließungsstraßen im Plangebiet – mit dem größten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Indem planungsrechtlich gesichert wird, dass von dieser Erschließungsachse keine Zufahrten zu angrenzenden Baugebieten mög-

lich sind, dient die Festsetzung dazu, einen reibungslosen und sicheren Verkehrsablauf im Plangebiet zu gewährleisten.

Die Erschließung des Industriegebiets erfolgt im Wesentlichen über die in Ost-West-Richtung verlaufende Haupterschließungsachse, deren geplante Querschnittsbreite ausreichend Fläche für Abbiegevorgänge zu den einzelnen Grundstücken beinhaltet.

Das (kleinteilige) Gewerbegebiet im Osten wird von „innen“, d. h. über die (schmaleren) Gewerbestraßen erschlossen. Allein das Gewerbegebiet GE 1 westlich der Haupterschließungsstraße darf bzw. muss von dieser aus angebunden werden, wobei nur Verkehrsbeziehungen Rechts-rein und Rechts-raus möglich sein sollen, d. h. ausfahrende Fahrzeuge müssen am südlichen Kreisverkehr „wenden“, um das Plangebiet zu verlassen.

### **7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

In der Verlängerung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsachse bzw. Straßenverkehrsfläche setzt der Bebauungsplan im südöstlichen Industriegebiet (GI 3) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungstragenden fest. Das festgesetzte GFL erstreckt sich in Straßenbreite (hier: 18,00 m) über eine Länge von rund 280 m bis zu der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“, die am südlichen Rand des Industriegebiets liegt.

Die Festsetzung des GFL sichert noch nicht das Recht selbst. Dies geschieht erst durch grundbuchrechtliche Eintragung. Insofern ist die Umsetzung des GFL nicht zwingend, sondern kann bei Erfordernis (insbesondere in Abhängigkeit von der späteren Grundstückeinteilung im GI 3 und den tatsächlichen Erschließungserfordernissen) umgesetzt werden.

Die Festsetzung dient dazu, im Bebauungsplan aufzuzeigen, wie bzw. dass die Erschließung auch der südlich gelegenen Industriegebietsflächen auf der nachfolgenden Genehmigungsebene bzw. im Rahmen der Umsetzung gesichert werden kann und der Plan damit vollzugsfähig ist.





In der planungsrechtlich gesicherten Fläche des GFL können beispielsweise notwendige Stromleitungen und Kanaltassen untergebracht werden (Leitungsrecht). Durch die ebenfalls festgesetzten Geh- und Fahrrechte wird auch die Zugänglichkeit von Leitungstrassen, z. B. zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken, planungsrechtlich gesichert. Das GFL liegt deshalb auch außerhalb von überbaubaren Flächen, denn eine Bebauung von Leitungstrassen mit Hochbauten soll nicht erfolgen können.

Die Festsetzung eines GFL innerhalb des Baugebiets ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem die grundbuchrechtliche Sicherung des GFL auf die zukünftig tatsächlich dafür benötigte Fläche beschränkt werden kann. Eine öffentliche Verkehrsfläche (zur Unterbringung von Kanal- und Leitungstrassen) wäre dagegen in jedem Fall gleichbedeutend mit einer vollständigen Inanspruchnahme der (als GFL umgrenzten) Fläche und würde außerdem Unterhaltungspflichten der öffentlichen Hand auslösen.

#### **7.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

Im Bebauungsplan Elm-131 werden insgesamt drei Flächen und zwei Standorte für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ zeichnerisch festgesetzt. Eine der Flächen im Norden des Gewerbegebiets hat die zusätzliche Zweckbestimmung „Wasser“. In dem topografisch höher als die meisten anderen Flächen im Plangebiet liegenden Bereich wird so planungsrechtlich die Möglichkeit zur Unterbringung von Trinkwasserbehältern geschaffen, soweit sich im Zuge der Planumsetzung ein entsprechendes Erfordernis verfestigt.

Die Lage der festgesetzten Flächen und Standorte für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ wurde zwischen der heutigen Haupt-Grundstückseigentümerin im Plangebiet und den Energieversorgern vorabgestimmt; vertiefende Abstimmungen erfolgen im Zuge der Ausführungsplanungen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB werden außerdem eine Fläche und ein Standort für die Abwasserbeseitigung im Bebauungsplangebiet Elm-131 festgesetzt. Der Standort liegt innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 (geplante Pumpstation für Schmutzwasser).

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung (Mulde) am südlichen Kreisverkehr dient der zentralen Beseitigung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers von den Gewerbegebietsstraßen. Neben der eigentlichen Muldenfläche ist darin auch die notwendige Erschließung der Versickerungsanlage enthalten.

Die Fläche wurde fachlich qualifiziert ermittelt und so bemessen, dass das gesamte auf den Gewerbegebietsstraßen anfallende Niederschlagswasser in dem Bereich beseitigt werden kann (*IFEBA Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH „Entwässerungskonzept Niederschlagswasser, Projekt: Gemeinde Niederkrüchten Industrie- und Gewerbepark Elmpt“, März 2024*). Das Niederschlagswasser wird der Mulde im Trennsystem, d. h. über Regenwasserkanäle im Straßenraum, zugeführt.

#### **7.6 Grünflächen**

Den südlichen Rand des Bebauungsplangebiets Elm-131 bildet eine 30 m bis 50 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“, die zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung M11 festgelegt wird. Die Maßnahme dient dem Erhalt und der Neuentwicklung eines Trockenrasen-/Offenlandbiotops.

Die Festsetzung als Grünfläche leitet sich einerseits aus den in dem Bereich vorzufindenden, gesetzlich geschützten Biotopen ab, die nach Möglichkeit nicht für eine bauliche Nutzung bzw. Festsetzung als Baugebiet in Anspruch genommen werden sollten. Gleichzeitig dient die Grünfläche/Maßnahmenfläche M11 für die Neuentwicklung von Biotopen, wie sie in unmittelbarer Nachbarschaft vorzufinden sind. Mit der Festsetzung als Grünfläche wird außerdem das städtebauliche Ziel verfolgt, einen landschaftsgerechten Übergang zwischen dem Bebauungsplangebiet Elm-131 und dem südlich angrenzenden Freiraum zu schaffen, was durch die Zweckbestimmung „Randeingrünung“ zum Ausdruck kommt.

Durch den Erhalt und die ergänzende Neuanlage hochwertiger Gehölz- und Offenlandflächen auch im unmittelbaren Umfeld des Gewerbe- und Industriegebiets wird – zusammen mit der festgesetzten Grünfläche – zudem ein wertvoller Übergangslebensraum geschaffen, in dem zahlreiche planungsrelevante Vogelarten wie Heidelerche, Bluthänfling, Baumpieper oder Gartenrotschwanz Lebensräume finden sollen.



Innerhalb der Grünfläche bzw. innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M11 bezeichneten Fläche kann die Anlage eines begrünter Erdwalls gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden:

Zur Reduzierung der Schallbelastung des Vogel-schutzgebiets sowie der östlich des Plangebiets gelegenen Maßnahmenfläche (Shelter-Ost) werden für diese Bereiche im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zulässige Schallpegel zur Tages- und Nachtzeit zu berücksichtigen sein. Damit diese Bereiche für die hier vorkommenden lärmsensiblen Vogelarten wie z. B. Uhu, Waldohreule oder Ziegenmelker weiterhin als Lebensraum genutzt werden können, sind für diese Bereiche Immissionsrichtwerte von 58 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts anzusetzen (vgl. *Brilon Bonzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ in Niederkrüchten, April 2024*).

Ob und welche Schallschutzmaßnahmen dafür erforderlich sind, kann aufgrund des Angebotscharakters des Bebauungsplans Elm-131, in dem zwar der planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Industrie- und Gewerbenutzungen geschaffen wird, in dem aber die konkreten Einzelvorhaben noch nicht feststehen, nicht abschließend beurteilt werden. Je nach Vorhaben und Umsetzungsreihenfolge in den Baugebieten könnte aus Artenschutzgründen die Errichtung eines Lärmschutzwalls innerhalb der Grünfläche/Maßnahmenfläche M11 notwendig werden. Für diesen Fall sieht der Bebauungsplan Elm-131 die entsprechende Ausnahmeregelung vor.

### 7.7 Flächen für Wald

Das Bebauungsplangebiet Elm-131 wird von den baulichen Anlagen der früheren militärischen Nutzung geprägt, die von Wald- und Gehölzbeständen durchsetzt sind. Zahlreiche dieser Flächen gelten auch im forstrechtlichen Sinne als „Wald“, was entsprechende Anforderungen an den Ausgleich für Eingriffe in die Bestände mit sich bringt.

In diesem Zusammenhang wurden zwei wesentliche städtebauliche Zielsetzungen für die Bauleitplanung formuliert:

1. Erhalt von zusammenhängenden Teilen des Gehölzbestands unter natur- und artenschutz- sowie forstrechtlichen Gesichtspunkten
2. Erhalt und standortgerechte Weiterentwicklung von Wald- und Gehölzflächen an den nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen mit Abstands- und Sichtschutzfunktion zu angrenzenden Nutzungen, im Süden unter Einbindung und Ergänzung vorhandener Biotope

Durch die entsprechende Festsetzung werden die Waldflächen im Bebauungsplan planungsrechtlich und in ihrer Funktion gesichert. Sämtliche Waldflächen werden zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit den Bezeichnungen M1 – M9 festgesetzt.

Zusammen nehmen die Waldflächen und die private Grünfläche „Randeingrünung“ einen Flächenanteil von rund 23,5 % bzw. 22,1 ha am Bebauungsplangebiet (insgesamt rund 94 ha) ein.

### 7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur vorliegenden Planung erarbeitet (*Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024*).

Diese dient der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Auswirkungen der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie



die Landschaft und die biologische Vielfalt werden erfasst. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind zu vermeiden und auszugleichen oder zu ersetzen.

Die im Umweltbericht ermittelten und dargestellten Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt und/oder vertraglich zwischen der Gemeinde Niederkrüchten und der heutigen Haupt-Grundstückseigentümerin im Bebauungsplangebiet gesichert.

Sie dienen dem (Teil-) Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebiets, der Verbesserung des Lokalklimas und sind ökologisch wirksam (z. B. Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses, Nahrung und Habitat für Kleintiere, Vögel und Insekten). Sie dienen außerdem der landschaftsgärtnerischen Gestaltung sowie der „Adressbildung“ durch Abstimmung baulicher und grünordnerischer Aspekte für eine qualitätsvolle Gestaltung des neuen Industrie- und Gewerbestandorts.

Die im Umweltbericht und im Zuge der Artenschutzprüfung (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024) zum Bebauungsplan Elm-131 entwickelten Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatz- sowie grüngestalterischen Maßnahmen wurden in einem Grünordnungskonzept zusammengefasst.

*„Das Grünordnungskonzept für den Bebauungsplan Elm-131 zielt darauf ab, die mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und in bestehende Lebensräume planungsrelevanter Tierarten soweit wie möglich innerhalb der räumlichen Grenzen des Bebauungsplans sowie in dem unmittelbar angrenzenden sog. Shelter-Bereich Ost auszugleichen.“*

*Das Ausgleichskonzept orientiert sich hierbei vorrangig an dem in der Artenschutzprüfung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abgeleiteten notwendigen Maßnahmenumfang (Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen). Zudem werden die Anforderungen hinsichtlich des Ausgleichs von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbilds aus*

*der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14-18 BNatSchG bzw. § 1a Abs. 3 BauGB) und das Erfordernis der Ersatzaufforstung für Eingriffe in Waldflächen (§ 39 Abs. 3 LFoG NW) berücksichtigt. (...)“ (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024).*

Im Bebauungsplan Elm-131 werden insgesamt elf Maßnahmenflächen (M1 bis M11) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt. Straßen begleitend vorgesehene Gehölzpflanzungen im Industriegebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch als Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (M12). Die vorzunehmenden Maßnahmen in den zeichnerisch umgrenzten Flächen werden im Bebauungsplan textlich bestimmt.

Ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Regelungen zur Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen im Bebauungsplan Elm-131 textlich festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden darüber hinaus folgende Maßnahmen textlich festgesetzt:

- Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum
- Begrünung nicht überbauter Flächen
- Stellplatzbegrünung
- Dachbegrünung

Für die vorzunehmenden Bepflanzungen ist die festgesetzte Pflanzenauswahl zu beachten. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass jeweils standortgerechte Pflanzen mit entsprechender ökologischer, klimatischer und gestalterischer Wirksamkeit und Nachhaltigkeit im Bebauungsplangebiet zum Einsatz kommen.

Der Rechtsprechung zufolge müssen Festsetzungen im Bebauungsplan hinreichend bestimmt und vollziehbar sein. Eine zu hohe Regelungsdichte steht dem ggf. entgegen. Deshalb beschränken sich die Maßnahmenfestsetzungen im Bebauungsplan Elm-131 auf den Kern bzw. das wesentliche Ziel, das mit den einzelnen Maßnahmen jeweils erreicht werden soll, und auf die Schritte, die dazu notwendig sind. Weitergehende Verpflichtungen, z. B. zu Durchführungs- und Pflegedetails, zu Betriebszeiten von



Leuchten, zu zeitlich begrenzten und alternativen Maßnahmen u. Ä. werden mit den (Eingriff-) Verursachenden vertraglich und/oder über entsprechende Nebenstimmungen in künftigen (Bau-) Genehmigungen geregelt. Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich notwendiger vorgezogener Artenschutzmaßnahmen (CEF), die das grünordnerische Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan Elm-131 vorsieht, werden nahezu ausschließlich vertraglich geregelt. Dieses Vorgehen lässt § 1a Abs. 3 BauGB ausdrücklich zu:

*„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. (...)“*

### **Grünordnungskonzept**

Im Grünordnungskonzept werden die einzelnen Maßnahmen wie folgt dargestellt und begründet (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024):

### **Maßnahmenflächen im räumlichen Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Elm-131**

*„(...) Die Maßnahmenflächen M1 – M11 sind jeweils im Randbereich des Plangebiets angesiedelt und dienen zum einen dem Erhalt bereits bestehender Wald- und Grünflächen und zum anderen der Neuentwicklung entsprechend hochwertiger Grünstrukturen unter Berücksichtigung der besonderen natur- und artenschutzrechtlichen Erfordernisse.*

*Bei den zu erhaltenden Grünstrukturen soll durch gezielte Pflegemaßnahmen sichergestellt werden, dass ein dauerhafter Erhalt der Vegetationsbestände gewährleistet ist und lediglich standortfremde Vegetation gezielt entfernt und durch Neuanpflanzung standortgerechter Gehölze ausgeglichen wird. Zudem befinden sich innerhalb der Maßnahmenflächen einzelne Bestandsgebäude, die gezielt für Zwecke des Artenschutzes erhalten, hergerichtet und optimiert werden sollen, um hierdurch anteilig den Bedarf an Ersatzlebensräumen – insbesondere für gebäudebewohnende Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Turmfalke) – abdecken zu können. Weitere Ersatzstrukturen für die benannten Arten werden zunächst im Umfeld des baulichen Eingriffsbereiches an temporär zu erhaltenden Gebäuden und Einzelbäumen installiert. Diese können nach der Errichtung neuer Gebäude anteilig ins Plangebiet zurückverlagert und in die neu zu schaffende Gebäudesubstanz integriert werden. Zur Sicherung der Funktionalität sollen die entsprechenden Fassadenbereiche zur Nachtzeit möglichst unbeleuchtet bleiben. (...)*

*Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Maßnahmenflächen heute noch umfangreiche Flächenversiegelungen (ca. 5,5 ha), die insbesondere am südlichen und südöstlichen Plangebietsrand durch gezielte Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen grünordnerisch entwickelt werden sollen. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets steht hierbei die Ergänzung vorhandener Waldflächen mit dem Ziel der visuellen Abschirmung und der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten (z. B. Star und Gartenrotschwanz) und waldbewohnende Fledermausarten im Vordergrund.*

*Am südlichen Plangebietsrand orientiert sich das grünordnerische Entwicklungskonzept hingegen am Erhalt der bestehenden gesetzlich geschützten Biotopflächen (Trocken- und Magerrasen). In Anlehnung an diese bereits vorhandenen Offenlandbiotope soll hier zukünftig ein durchgehender Offenlandbereich mit einer Breite von 30 bis 50 m entwickelt werden, der im räumlichen Übergang zum südlich angrenzenden Rollfeld gezielt als ergänzender Lebensraum für Offenland- oder Halboffenlandbrüter (z. B. Heidelerche) entwickelt wird. Zudem bietet der südliche Plangebietsrand Raum für den Ausgleich einzelner klein-*



*flächiger Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotopflächen, die heute noch innerhalb des zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiets liegen und insofern räumlich verlagert werden sollen.*

*Der nördliche Teil der Maßnahmenflächen entlang des südlichen Plangebietsrands soll hingegen dem Erhalt vorhandener Wald- und Gehölzflächen und der zusätzlichen Entwicklung eines durchgehenden Gehölzstreifens dienen, um langfristig durch eine geschlossene Gehölzkulisse die nördlich angrenzenden Gebäude besser in die Landschaft einzubinden und etwaige visuelle Störwirkungen abzumindern.*

*In der äußersten südwestlichen Ecke des Plangebiets bleibt der bestehende von Trockenrasenflächen überdeckte Erdbunker erhalten und wird als Winterquartier für Fledermäuse hergerichtet bzw. optimiert (M10).*

#### **Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Plangebiets**

*Neben der Ausgestaltung der Maßnahmenflächen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets enthält das Grünordnungskonzept auch zahlreiche Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Gestaltung der zukünftigen Bauflächen. Hierbei sind insbesondere die Pflanzung von mindestens 200 Einzelbäumen beidseitig entlang der Haupterschließungsachsen, ein durchgehender und beidseitig 5 m breiter straßenbegleitender Grünstreifen (Maßnahme M12 – Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), eine anteilige Stellplatz- und extensive Dachbegrünung sowie die Schaffung unbeleuchteter Gebäudefassaden und Dunkelräume hervorzuheben, um diese als Lebensraum für einzelne geschützte Arten zu erhalten und nutzbar zu machen. Zudem werden alle verbleibenden nicht-überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Gehölzen, Gräsern, Stauden, Bodendeckern und Rasenflächen ausgestattet, wobei die Anforderungen der anteiligen Regenwasserversickerung zu beachten sind.*

*Durch diese Gestaltungsmaßnahmen wird es nicht zu einer vollständigen Verdrängung geschützter Arten aus dem Plangebiet kommen, zumal zahlreiche heute im Plangebiet vorkommenden Arten an entsprechende Siedlungs- und Gebäudestrukturen gebunden*

*sind. Eine räumliche Verlagerung hochwertiger Lebensräume an den Plangebietsrand ist dennoch gewünscht und erklärtes Planungsziel.*

#### **Externe Maßnahmenfläche „Shelter-Ost“**

*Der an das Plangebiet angrenzende ehemalige Flugzeug-Shelterbereich („Shelter-Ost“) wird dem Bebauungsplan als natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmenfläche zugeordnet. Hier besteht auf einer Gesamtfläche von ca. 13,6 ha neben zahlreichen zu erhaltenden gesetzlich geschützten Biotopflächen und einzelnen Gehölzbereichen ein zusätzliches Entsiegelungspotenzial von ca. 3,5 bis 4 ha, das für die Neuanlage von Grün- und Gehölzflächen genutzt werden soll.*

*Das Entwicklungskonzept für diese Flächen orientiert sich vorrangig an den artenschutzrechtlichen Anforderungen zum Erhalt und zur Neuentwicklung der bestehenden Lebensräume für gehölzbewohnende Arten und Arten des Offenlandes und Halboffenlandes. Hier sollen neue Lebensräume für die planungsbedingt betroffenen Vogelarten Baumpieper, Bluthänfling (Gehölzbewohner) sowie Heidelerche und Ziegenmelker (Halb-/Offenlandarten) geschaffen und die bestehenden Lebensräume optimiert werden.*

*Neben einer gezielten Gehölzanpflanzungen (Ersatzaufforstung) im nördlichen Teil der Maßnahmenfläche und der Entwicklung einer großen zusammenhängenden Offenlandfläche (durch Entsiegelung mit anschließender Mahdgutübertragung oder Neueinsaat sowie regelmäßiger Mahd oder Beweidung durch Schafe oder Ziegen) soll im Übergangsbereich dieser beiden Lebensraumstrukturen ein extensiv genutztes Halboffenlandbiotop entwickelt werden.*

*Durch natürliche Sukzession soll hier ähnlich wie im Shelter-Bereich auf der westlichen Seite der ehemaligen Militärkaserne das Aufkommen eines höheren Verbuschungsgrads zugelassen werden, wodurch auch hier gezielt die Ansiedlung der o. g. Gehölzbewohner und Halboffenlandarten gefördert werden kann. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW können die Halboffenlandflächen bei einem Mindestbestockungsgrad von 30 % als forstrechtliche Kompensation anerkannt werden.*

*Während die noch bestehenden oberirdischen Gebäude im Shelter Ost bis auf einzelne für artenschutzrechtliche Zwecke herzurichtende Bauwerke weitest-*



gehend zurückgebaut werden sollen, bleiben die unterirdischen und von Rasenflächen überdeckten Erdgebäude und Ringwälle erhalten, um diese gezielt als Quartiere für Fledermäuse herzurichten.

Zudem ist im Bereich der neu zu schaffenden Offenlandflächen die Anlage von drei Amphibiengewässern für die Kreuzkröte vorgesehen, die als Ausgleich für in Anspruch genommene künstliche Kleingewässer (temporär wasserführende Becken und Fundamente) im Plangebiet fungieren sollen. Hierdurch sollen zukünftige Amphibienwanderungsbewegungen nach Möglichkeit an die südliche Grenze des Plangebiets verlagert werden, um das Gefährdungspotenzial im zukünftigen GE-/GI-Bereich zu reduzieren.

Nach derzeitiger Einschätzung werden die neu zu schaffenden Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebiets und im Shelter Ost voraussichtlich ausreichen, um das natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernis des BP Elm-131 abzudecken.

#### **Ersatzaufforstungen**

Der Bebauungsplan ermöglicht Eingriffe in bestehende, überwiegend durch Kiefern dominierte Waldflächen in einem Gesamtflächenumfang von voraussichtlich ca. 20 ha.

Im Gegenzug werden neue Aufforstungen innerhalb und im Randbereich außerhalb des Plangebiets vorgesehen, die den Eingriffsumfang flächenmäßig vollständig kompensieren und zudem durch die gezielte Neuanpflanzung von lebensraumtypischen Laubbaumarten langfristig eine ökologische und auch klimatische Aufwertung bedingen. Die innergebietlichen klimatischen Auswirkungen sollen zudem durch die oben beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen abgepuffert werden.

Der Eingriffsumfang in Waldflächen wird auf Grundlage der gemäß Bebauungsplan planungsrechtlich zulässigen Eingriffe ermittelt. Entsprechende Ersatzaufforstungen sollen eingriffsnah im Randbereich des Plangebiets und in den externen Maßnahmenflächen vorgenommen werden, wobei gemäß Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz und der Unteren Naturschutzbehörde auch Sukzessionsflächen für die forstrechtliche Kompensation anerkannt werden, sofern sie einen Bestockungsgrad von mindestens 30 % aufweisen. Sofern diese Flächen

nicht ausreichen, können grundsätzlich weitere Ersatzaufforstungen im für das Planvorhaben relevanten Kompensationsraum angesetzt werden.

Für die erforderliche Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis von 1 : 1 zum Eingriffsumfang werden zusätzlich zu den Maßnahmenflächen im Plangebiet und im Shelter Ost auch ergänzende Aufforstungsflächen im Shelter West festgelegt, um die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope im Shelter Ost und am südlichen Plangebietsrand nicht unnötig für Ersatzaufforstungen in Anspruch zu nehmen. In der Summe werden vorrangig Entsiegelungsflächen für die Neuanlage von Wald- und Gehölzflächen verwendet. (...)

#### **Zusammenfassung**

Das grünordnerische Maßnahmenkonzept für den BP Elm-131 „Javelin Park Ost“ umfasst:

Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der geplanten GE-/GI-Flächen:

- Mindestens 200 Einzelbaumpflanzungen entlang der Haupteerschließungswege
- Ergänzende Baumpflanzungen im Bereich der Parkplatzflächen
- Anlage eines durchgehenden Grünkorridors entlang der Haupteerschließung (beidseitig jeweils 5 m Breite)
- Festsetzung zur strukturreichen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
- Anlage unbeleuchteter Gebäudeseiten

Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebiets:

- Erhalt und Neuanlage von Waldflächen
- Erhalt und Entwicklung von Halboffenlandflächen durch Sukzession
- Erhalt und Neuanlage von Offenlandflächen inkl. gesetzlich geschützter Biotope

Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebiets, Shelter-Ost (Zuordnung zum BP Elm-131):

- Erhalt und Neuanlage von Wald- und Gehölzflächen (Ersatzaufforstung für BP Elm-131 sowie CEF-Ausgleich für Baumpieper und Bluthänfling)
- Erhalt und Entwicklung von Halboffenlandflächen durch Sukzession (CEF-Ausgleich für Ziegenmelker)
- Erhalt und Neuanlage von Offenlandflächen (CEF-Ausgleich für Heidelerche)



*Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebiets, Shelter West (primäre Zuordnung erst zu weiteren BP-Abschnitten):*

- *Erhalt und Neuanlage von Wald- und Gehölzflächen (Ergänzende Ersatzaufforstung für BP Elm-131)*
- *Erhalt und Neuanlage von Offenlandflächen (perspektivische Entwicklung)*
- *Erhalt und Entwicklung von Halboffenlandflächen durch Sukzession (perspektivische Entwicklung)*

*Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Wald-, Grün- und Maßnahmenflächen sollen insbesondere die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ehemaliger Flugzeug-Shelter (Shelter-Ost) als natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmenflächen entwickelt werden. In diesem Bereich wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Lebensraumstrukturen und gesetzlich geschützten Biotope durch gezielte Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen eine Neuentwicklung von Wald-, Halboffenland- und Offenlandflächen angestrebt, die sich an den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Rahmen der Eingriffsregelung abgeleiteten Ausgleichserfordernissen orientiert.“*

### **Stellplatzbegrünung**

Die Festsetzung dient dazu, innerhalb der versiegelten Gewerbe- und Industriefläche jenseits der Maßnahmenflächen und der Versickerungsflächen hochwertige und begrünte Außenflächen zu schaffen. Damit soll einer übermäßigen Erhitzung der bebauten Flächen entgegengewirkt werden. Zu diesem Zweck sollen je angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden, mit dem die Luftqualität verbessert und Schattenbereiche geschaffen werden. Dies dient auch der Anpassung an den Klimawandel im Sinne des Klimawandelanpassungsgesetzes des Bundes.

Aufgrund dieser städtebaulichen Ziele wird in Kauf genommen, dass die durch § 48 Abs. 1a BauO NRW vorgesehene Errichtung von Photovoltaikanlagen auf offenen Stellplatzanlagen nicht möglich ist. Da die Gewerbe- und Industriegebäude regelmäßig – auch bei Dachbegrünung – für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen geeignet sind und damit bereits große Flächen für die Nutzung von

Erneuerbaren Energien zur Verfügung stehen, wird der Begrünung von Außenflächen, die – anders als Dachflächen – auch dem Aufenthalt von Menschen dienen, vorgezogen.

### **Dachbegrünung**

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind ab einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % dauerhaft extensiv zu begrünen und so zu unterhalten.

Die Festsetzung dient dem Zweck, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen zurückgehalten und der Abfluss verzögert werden kann bzw. die Verdunstung des Niederschlagswassers ermöglicht wird. Die Festsetzung erfolgt im Sinne des Klimaschutzes und eines verbesserten Regenwassermanagements sowie des Gebäudeklimas durch kühlende Wirkung. Dachbegrünungen können außerdem als Nahrungsquelle für z. B. Insekten und Vögel dienen. Ebenso wird mit dieser Festsetzung die innere Durchgrünung des Plangebiets unterstützt. Als Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auch über der Dachbegrünung zulässig sind. Dies erhöht den flexiblen Einsatz und verbindet die Vorteile von Dachbegrünungen und Solaranlagen miteinander.

## **7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)**

### **Schutz vor Außenlärm**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, wobei sich die Summe der Belastungen aus den einzelnen Verkehrsarten ergibt. Im vorliegenden Schallgutachten wurden zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets sowie der näheren Umgebung die im Rahmen der Verkehrsplanung ermittelten Daten für den Prognose-Planfall zugrunde gelegt.

Mit den berechneten Ergebnissen kann geprüft werden, ob die Geräuscheinwirkungen von den umliegenden Verkehrswegen so hoch sind, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.



Der daraus abgeleitete maßgebliche Außenlärm  $L_a$  nach DIN 4109 wurde anhand der Annahme, dass ausschließlich gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden, berechnet. Daher wurde der entsprechende Korrekturwert für Büroräume angesetzt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Nahbereich der Verkehrsflächen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 70 dB(A) auftritt. Eine moderne Bauweise, die den Anforderungen der Energie-Einsparverordnung genügt, erfüllt automatisch die Mindestanforderungen an Schallschutz. Insofern sind Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei einer rein gewerblichen Nutzung nicht erforderlich.

Da in den Gewerbegebieten aber beispielsweise auch eine Ansiedlung von Hotels mit Schlafräumen im Sinne der „Gewerbebetriebe aller Art“ möglich wäre, wird im Bebauungsplan Elm-131 ein Schutz vor Außenlärm festgesetzt. Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  aufweisen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, gesunde Verhältnisse in von Verkehrslärm betroffenen Schlaf- und Arbeitsräumen (z. B. in Verwaltungsgebäuden) zu gewährleisten.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

### **Metalldacheindeckungen**

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

Die Festsetzung wird unter Umwelt- bzw. Vorsorgegesichtspunkten getroffen, da von nicht beschichteten oder nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dacheindeckungsmaterialien durch Niederschläge und Alterungsprozesse Metall-Ionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können. Eine Ausschwemmung von Metall-Ionen aus Dacheindeckungen, die in der Folge in das Grundwasser und/oder das Fließgewässer des nahegelegenen Nordkanals gelangen könnten, soll durch die Festsetzung verhindert werden.

### **7.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018**

Mit den nach § 89 Landesbauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung weniger zentraler städtebaulichen Zielvorstellungen unterstützt sowie eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Einbettung der Neubauvorhaben in das nachbarschaftliche und naturräumliche Umfeld gewährleistet werden. Im Bebauungsplan werden daher Maßgaben zu Werbeanlagen sowie zur Gestaltung von Abfallsammelbehältern und -plätzen in den Baugebieten festgesetzt.

#### **Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen aufgenommen. Dies dient einerseits dazu, einem möglichen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen vorzubeugen. Gestalterisches Ziel ist es, Werbeanlagen eher dezent und zurückhaltend zu dimensionieren und zu positionieren. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gestützt. Die Regelungen hinsichtlich der Anordnung und zum Einsatz von Licht bei Werbeanlagen dienen dagegen ganz gezielt dem Artenschutz, indem Lichtimmissionen vermieden werden.

#### **Abfallsammelbehälter und -plätze**

Die Gestaltung der privaten Hofflächen und der sonstigen unverbauten Flächen auf den Grundstücken dient den individuellen Bedürfnissen der Nutzenden und den Gewerbetreibenden. Gleichwohl sollen die privaten Flächen zu einem attraktiven Erscheinungsbild des Industrie- und Gewerbebestands in Elmp beitragen, weshalb Maßgaben für die Gestaltung von Abfallsammelbehältern und Lagerflächen für Abfall/Abfallplätze getroffen werden.





### 7.11 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bebauungsplan Elm-131 werden dementsprechend gekennzeichnet:

#### Erdbebenzone

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (2006), ist das Bebauungsplangebiet folgender Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

#### Gemeinde Niederkrüchten, Gemarkung Elmpt: 1/S

Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft für die Anwendung auf Windenergieanlagen insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ und Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen etc.

Westlich außerhalb des Plangebiets verläuft von Norden nach Süden der „Elmpter Wald Sprung“. Der Nordosten des Plangebietes wird durch den von Nordwesten nach Südosten verlaufenden „Hiltenkamper Sprung“ betroffen. Beide Störungen werden vom Geologischen Dienst NRW als seismisch nicht aktiv eingeordnet. Da der exakte Verlauf von

Störungen oft nicht bekannt ist, wird vom Geologischen Dienst NRW generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m beidseits der jeweiligen Störungslinie aufweist. Darin ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Auf Störungslinie und -zone wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen, und sie sind in der Planzeichnung dargestellt. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB erfolgt dagegen nicht.

#### Bergwerksfeld (Steinkohle)

Im Bebauungsplan Elm-131 wird die Lage des Plangebiets über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba B“ im Eigentum des Niederländischen Staats, vertreten durch Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Bezuidenhoutseweg 73 in 2594 AC Den Haag, Niederlande textlich gekennzeichnet.

Zu den bergbaulichen Verhältnissen hat die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB u. A. den Hinweis eingebracht, dass im Plangebiet auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht verzeichnet sei und dass das Plangebiet derzeit auch nicht von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen sei. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Auf die Lage des Plangebiets über verschiedenen, auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern wird im Bebauungsplan hingewiesen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erfolgt dagegen nicht.

#### Altstandort AS 290\_043

Für das Bebauungsplangebiet Elm-131 „Javelin-Park Ost“ vermerkt der Kreis Viersen im Altlastenkataster den Altstandort AS 290\_043 „Ehemaliger Militärflugplatz“. Der Altstandort wird im Bebauungsplan Elm-131 als „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.



Bei Altlastenuntersuchungen wurden partiell Bodenbelastungen festgestellt, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 unter bestehenden Versiegelungsbereichen gesichert sind und nach derzeitigem Kenntnisstand des Kreises Viersen keine Sanierungsmaßnahmen erfordern. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Rückbauarbeiten der Versiegelungen Bodenbelastungen freigelegt werden, die als Abfall eingestuft werden und die einer gesonderten Entsorgung bzw. Behandlung bedürfen.

Folgende Auflagen sind, bisherigen Bodenuntersuchungen im Zuge der Baureifmachung von Grundstücksflächen im Plangebiet und der Bauleitplanung zufolge, zu beachten:

1. Planungs-, Rückbau- und Bauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung von anerkannten Sachverständigen für Altlastenfragen in Abstimmung mit der Bodenschutz- und Abfallbehörde
2. Erhalt bestehender Grundwassermessstellen und Erhalt der Zugänglichkeit für zukünftige Beprobungskampagnen. *In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde können Messstellen ggf. rückgebaut werden.*
3. Berücksichtigung notwendiger Baumaßnahmen für die Sanierung des Grundwasserschadens „BLF 42 (3)“ bei weiteren Planungen. (Entsprechende Festlegungen dazu erfolgen durch den Kreis Viersen auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch ausstehenden Sanierungsuntersuchung im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).
4. Notwendige Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen für den Boden oder das Grundwasser dürfen durch die geplante Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt oder behindert werden.
5. Vorherige gutachterliche Prüfung und Freigabe durch den Kreis Viersen als Untere Bodenschutzbehörde von Bereichen, in denen Entsiegelungsmaßnahmen geplant und die z. B. für den Ausgleich vorgesehen sind.
6. Abstimmung des Rückbaus von Gebäuden im Bebauungsplangebiet Elm-131 mit dem Kreis Viersen als Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Vorlage der Ergebnisberichte der Schad-

stoffvorerkundungen vor dem Beginn von Maßnahmen sowie Abwarten der Freigabe der Abbruchmaßnahmen durch den Kreis Viersen.

Beim Umgang mit Abfällen sind ferner folgende Vorschriften und Rechtsvorgaben zu beachten:

- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Landeskreislaufwirtschaftsgesetz NRW (LKrWG)
- Abfallentsorgungssatzungen des Kreises Viersen und der Gemeinde Niederkrüchten in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten, einschließlich Anschluss- und Benutzungszwang für Abfälle zur Beseitigung an die vom Kreis Viersen zur Verfügung gestellten Anlagen.

Auf die Vorschriften der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) und die daraus für den Abfallerzeuger resultierenden Pflichten wird ebenfalls ausdrücklich hingewiesen.

#### **7.12 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Aus diesem Grund werden nachrichtlich übernommen:

#### **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB 52**

Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone der Bundes-Autobahn 52 (BAB 52) sind gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung – nachrichtlich in den Bebauungsplan Elm-131 übernommen.

Nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) ist die Anbauverbotszone von Nutzungen freizuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und -entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.



### Naturdenkmal Winterlinde

Die in der Liste der Naturdenkmale des Kreises Viersen eingetragene Winterlinde wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB durch Planzeichen nachrichtlich in den Bebauungsplan Elm-131 übernommen.

### 7.13 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Bauherr:innen sowie die Genehmigungsbehörden zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

### Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Gemäß § 9 FStrG dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (*hier: BAB 52*)

- Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. nachzuweisende Kfz-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen u. Ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung/Autobahn GmbH.

Der Autobahn GmbH des Bundes ist rechtzeitig vor Errichtung öffentlicher Straßenverkehrsanlagen am Knotenpunkt der Anschlussstelle Elmpt der BAB 52 mit der Landesstraße 372 (Roermonder Straße/Nollesweg) nachzuweisen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährdet oder beeinträchtigt wird.

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 52 (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen, wobei Anlagen der Außenwerbung hierbei den baulichen Anlagen gleich stehen,
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird und
- dürfen keine Werbeanlagen angebracht oder aufgestellt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn gefährden oder beeinträchtigen können.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Abweichungen von den gesetzlichen Bestimmungen bedürfen immer einer Einzelprüfung und -entscheidung durch die Autobahn GmbH des Bundes.

Werbeanlagen können nach der straßenverkehrlichen Vorschrift des § 33 der Straßenverkehrsordnung (StVO) oder nach Ziffer 3.4.2 des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 auch außerhalb der Anbaubeschränkungszonen gemäß § 9 FStrG unzulässig sein.

Anlagen der Außenwerbung an den überörtlichen Verkehrsstraßen bedürfen gemäß § 9 FStrG der Genehmigung/Zustimmung der Autobahn GmbH des Bundes, Autobahnniederlassung Krefeld.

Den Einrichtungen der Autobahn GmbH darf weder mittelbar noch unmittelbar Schmutz- oder Oberflächenwasser von den Anliegergrundstücken zugeführt werden.

Auf die weiteren einzuhaltenden Bestimmungen des FStrG wird hingewiesen.



### **Luftfahrt**

Bauvorhaben, d. h. Gebäude, Gebäudeteile, sonstige geplante bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 überschreiten, sind mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 in Düsseldorf (militärische Luftfahrtbehörde) abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich.

### **Starkregenvorsorge**

Nach der Starkregengefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen ist im Plangebiet im Fall eines extremen Starkregens und ebenso im Fall eines seltenen Starkregens an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser möglich (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), 2021).

Eigentümer:innen und Bauherr:innen haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll anfallendes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ortsnah versickert werden (vorzugsweise über die belebte Bodenschicht).

Bei der Versickerung sind der geltende Erlass „*Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998*“ sowie der sog. Trennerlass „*Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004*“ zu berücksichtigen. Stark belastetes (= verschmutztes) Niederschlagswasser muss demnach grundsätzlich gesammelt werden (Kategorie III der Anlage 1 zum Trennerlass).

Lokale stoffliche Vorbelastungen im Untergrund sind bei einer Versickerung zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises ist erforderlich.

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ohne Durchlauf der belebten Bodenzone, z. B. über eine Rigolenanlage, ist vor der Einleitung in die Rigole eine Reinigungsstrecke vorzusehen. Diese kann ggf. durch Substratfilter (mit DIBt-Zulassung, z. B. SediSubstrator) ergänzt bzw. vervollständigt werden.

### **Nahwärmeversorgung**

Im Bebauungsplangebiet Elm-131 wird ein Nahwärmenetz errichtet, über das künftige Nutzer:innen und Eigentümer:innen mit Wärme versorgt werden. Eine Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Wärme aus fossilen Energieträgern, wie Gas, wird nicht erfolgen.

### **Bergwerksfelder (Braunkohle)**

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Braune Erde“, „Carl“ und „Union 221“, alle im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Anschriften der Bergwerkseigentümer:innen sind über die Gemeinde Niederkrüchten oder die Bezirksregierung Arnsberg zu erfahren.

### **Störlinie und -zone**

Westlich außerhalb des Plangebiets verläuft von Norden nach Süden der „Elmpter Wald Sprung“. Der Nordosten der Plangeltungsbereichs wird durch den von Nordwesten nach Südosten verlaufenden „Hiltenkamper Sprung“ betroffen. Beide Störungen werden vom Geologischen Dienst NRW als seismisch nicht aktiv eingeordnet. Da der exakte Verlauf von Störungen oft nicht bekannt ist, wird vom Geologischen Dienst NRW generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m beidseits der jeweiligen Störungslinie aufweist und für die empfohlen wird, den Baugrund objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten zu lassen. Störungslinie und -zone sind im Bebauungsplan Elm-131 dargestellt.



### **Kampfmittel**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern und/oder Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Bodendenkmale**

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen dem Kreis Viersen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

### **Baugrund**

Es wird ausdrücklich empfohlen, die einzelnen Baugrundstücke – vor dem Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen – auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrunds sowie die Anforderungen an die Gründung und die Notwendigkeit von Abdichtungen gegen Wasser hin zu untersuchen.

### **Baum- und Vegetationsschutz**

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

### **Reduzierung der Schallbelastung in schutzwürdigen Bereichen**

Zur Reduzierung der Schallbelastung des Vogelschutzgebietes sowie der östlich des Plangebietes gelegenen Maßnahmenfläche (Shelter-Ost) sind für diese Bereiche im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zulässige Schallpegel zur Tages- und Nachtzeit zu berücksichtigen. Damit diese Bereiche für die hier vorkommenden lärmsensiblen

Vogelarten wie z. B. Uhu, Waldohreule oder Ziegenmelker weiterhin als Lebensraum genutzt werden können, sind für diese Bereiche Immissionsrichtwerte von 58 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts anzusetzen. Die Berücksichtigung und Überprüfung der Maßnahme kann im nachgelagerten Genehmigungsverfahren für die baulichen Einzelvorhaben erfolgen.

### **Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag**

Große Glasflächen ohne Untergliederung ab vier Quadratmeter Fläche, Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sollen mit Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag versehen werden. Dabei sollen Glasbauteile oder durchsichtige Fassadenelemente einen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufweisen (Verringerung der Spiegelwirkung). Zusätzlich sollen mindestens 30 % der Fensterfläche mit einer farbigen, nicht transparenten Abklebung oder einer Rasterfolie ausgestattet werden, die gleichmäßig über die Gesamtfläche verteilt wird („Vogelschutzglas“). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sollen von der Außenseite angebracht werden. Alternativ können auch Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder den Fenstern vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen sowie ein feststehender Sonnenschutz zum Einsatz kommen.

Als Orientierung für (hochwirksame) Maßnahmen zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen kann z. B. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Hrsg. Schweizerische Vogelwarte Sempach (2022), herangezogen werden.

Die genannten Maßnahmen entstammen weitestgehend aus der Fachliteratur und wurden durch Erfahrungswerte ergänzt.

### **Kompensationsmaßnahmen und -flächen**

Die natur- und artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Bebauungsplan Elm-131 ermöglicht werden, werden durch Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie des erforderlichen Umfangs für Ausgleich/Ersatz ist im Detail dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Elm-131 zu entnehmen (vgl. *Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung*, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024).

Das nach Ansatz der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen verbleibende Ausgleichsdefizit wird außerhalb des Plangebiets auf Flächen der ehemaligen Shelter-Ost (unmittelbar südöstlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Elm-131) und Shelter-West in der Gemarkung Elmpt (053378), Flur 34, Flurstücke Nr. 17 und Nr. 20 ausgeglichen.

Abbildung 23: Flurstück des „Shelter-West“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 24: Flurstück des „Shelter“-Ost“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neben dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich/Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt, ergeben sich auf Grundlage artenschutzrechtlicher Anforderungen zusätzliche Erfordernisse für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die dem Erhalt der ökologischen Funktion der durch die Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang dienen (CEF-Maßnahmen). Die betreffenden Maßnahmen werden in großen Teilen innerhalb des Plangebietes, aber teilweise ebenfalls in den benannten Shelter-Flächen umgesetzt.

Die Verpflichtung zur Anlage und Pflege der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen obliegt den Grundstückseigentümer:innen.

Die Verpflichtung zur Durchführung, zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen sowie der in den Shelter-Flächen vorgesehenen externen Maßnahmen und CEF-Maßnahmen ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer:in und Gemeinde geregelt.

Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen sowie der in den Shelter-Flächen vorgesehenen externen Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin-Park Ost“ bestimmt.

Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der CEF-Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes (Shelter-Flächen) werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin-Park Ost“ bestimmt.

#### **Einhaltbarkeit von Rechtsvorschriften**

Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die bei den Bebauungsplanfestsetzungen Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.



## 8 Flächenbilanz des Bebauungsplans Elm-131

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> , ca.	Fläche in ha, ca.	Flächenanteil am Plangebiet in % ca.
<b>Gewerbegebiete (GE) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, <u>davon:</u></b>	<b>90.724</b>	<b>9,1</b>	<b>9,7</b>
GE 1	14.204	1,4	1,5
GE 2	69.271	6,9	7,4
GE 3	7.250	0,7	0,8
<b>Industriegebiete (GI) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO, <u>davon:</u></b>	<b>558.546</b>	<b>55,9</b>	<b>59,5</b>
GI 1	45.026	4,5	4,8
GI 2	86.569	8,7	9,2
GI 3	426.951	42,7	45,5
<b>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO, <u>davon:</u></b>	<b>60.891</b>	<b>6,1</b>	<b>6,5</b>
Straßenverkehrsflächen	60.290	6,0	6,4
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	601	0,1	0,1
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB, <u>davon mit Zweckbestimmung:</u></b>	<b>8.085</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>
Wasser	646	0,1	0,1
Abwasser	3.243	0,3	0,3
Elektrizität	4.196	0,4	0,4
<b>Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, <u>Zweckbestimmung:</u> Randeingrünung</b>	<b>47.862</b>	<b>4,8</b>	<b>5,1</b>
<b>Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB</b>	<b>173.197</b>	<b>17,3</b>	<b>18,4</b>
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (<u>überlagernde Darstellung</u>), <u>davon:</u></b>	<b>235.226</b>	<b>23,5</b>	<b>25,0</b>
Maßnahmenfläche M1	34.394	3,4	3,7
Maßnahmenfläche M2	2.222	0,2	0,2
Maßnahmenfläche M3	12.225	1,2	1,3
Maßnahmenfläche M4	45.321	4,5	4,8
Maßnahmenfläche M5	39.731	4,0	4,2
Maßnahmenfläche M6	9.118	0,9	1,0
Maßnahmenfläche M7	5.100	0,5	0,5
Maßnahmenfläche M8	12.220	1,2	1,3
Maßnahmenfläche M9	12.866	1,3	1,4
Maßnahmenfläche M10	1.300	0,1	0,1
Maßnahmenfläche M11	46.562	4,7	5,0
Maßnahmenfläche M12	14.168	1,4	1,5
<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131</b>	<b>939.304</b>	<b>93,9</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (April 2024)







## Abbildungen

Abbildung 1: Niederkrüchten – Flugplatz, Konkretisierung Grobkonzept	2
Abbildung 2: Masterplan (Nutzungskonzept) für die geplante Gesamtentwicklung mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Elm-131	4
Abbildung 3: Masterplan (Nutzungskonzept) mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Elm-131 (Ausschnitt)	5
Abbildung 4: Wohnhäuser (Housing-Area) im Nordosten des Änderungsbereichs	8
Abbildung 5: Verwaltungsgebäude im nördlichen Plangebietsteil (Verlängerung Ellington Road)	8
Abbildung 6: (Ehemalige) Sporthalle	8
Abbildung 7: Ehemalige Mannschaftsunterkünfte am nördlichen Plangebietsrand	9
Abbildung 8: Ehemaliger (Atomwaffen-) Bunker im Südosten des Plangebiets	9
Abbildung 9: Site plan Demolition Phase II development plan I	10
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Blätter 17, 22)	15
Abbildung 11: Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit räumlichem Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung	16
Abbildung 12: Räumlicher Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung im Vorentwurf	17
Abbildung 13: Räumlicher Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung im Entwurf	17
Abbildung 14: Darstellung nach der 61. Flächennutzungsplanänderung	18
Abbildung 15: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Süd des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 in rot	20



Abbildung 16: Abgrenzung des Vogelschutzgebiets „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 in rot	22
Abbildung 17: Luftbildauswertung, nordöstlicher Planbereich (Roermonder Straße/AS Elmpt)	24
Abbildung 18: Luftbildauswertung, südlicher Planbereich	25
Abbildung 19: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131	27
Abbildung 20: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Umweltdaten vor Ort) – Verkehrslärmbelastung (Stand: 2022)	39
Abbildung 21: Niederkrüchten – Flugplatz, Abstandslinien nach Abstandserlass NRW	42
Abbildung 22: Bebauungsplan Elm-131 Abstandslinien nach Abstandserlass NRW	43
Abbildung 23: Flurstück des „Shelter-West“	75
Abbildung 24: Flurstück des „Shelter“-Ost“	75
Abbildung 23: Gesamtansicht des Bebauungsplans Elm-131	77