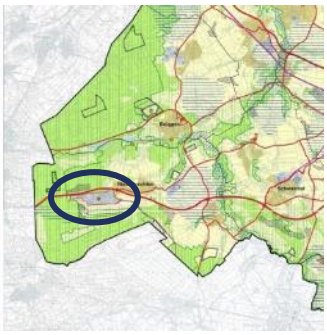
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-137 „Javelin Park West“

Vorentwurf – Mai 2025

Begründung (Teil 1) nach § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**	**1**
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Industrie- und Gewerbegebiet „Javelin Park“ – Planungs- und Entwicklungskooperationen	2
1.3	Städtebauliches Konzept: Masterplan	4
2	**Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren**	**6**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Verfahren	6
2.3	Grenzüberschreitende Beteiligung	6
2.4	Fachgutachten und -planungen	7
3	**Planerische Ausgangssituation**	**8**
3.1	Städtebauliche und naturräumliche Ausgangssituation	8
3.2	Regionalwirtschaftliche Einordnung	9
3.3	Auswirkungen und Effekte der Entwicklung	10
4	**Planungsrechtliche Ausgangssituation und sonstige planerische Vorgaben**	**14**
4.1	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplan	14
4.2	Flächennutzungsplan	15
4.3	Landschaftsplan	15
4.4	Schutzgebiete und -objekte, Biotope und Biotopverbundflächen	16
4.5	Nahverkehrsplan Kreis Viersen	17
4.6	Mobilitätskonzept Gemeinde Niederkrüchten	18
4.7	Einzelhandelskonzept Gemeinde Niederkrüchten	18
4.8	Integriertes Klimaschutzkonzept	19
4.9	Erdbebenzone, Störungslinie und -zone	19
4.10	Kampfmittel	20
4.11	Bodendenkmalpflege	21
4.12	Bergbau/Bergwerksfelder	21
4.13	Hochwasserschutz	21
4.14	Starkregen	22
5	**Verkehr und Erschließung**	**24**
5.1	Vorbemerkung	24
5.2	Verkehrsuntersuchung	24
5.3	Äußere verkehrliche Erschließung	24
5.4	Entwässerung	25
5.5	Versorgung mit Wasser/Löschwasser, Strom, Wärme und Telekommunikation	26
5.6	Abfallbeseitigung	28

6 Begründung der Planinhalte 29
6.1 Grundzüge der Planung 29
6.2 Art der baulichen Nutzung 29
6.3 Maß der baulichen Nutzung 29
6.4 Verkehrsflächen 31
6.5 Vorbeugender Immissionsschutz 32
6.6 Grünflächen und Flächen für Wald 34
6.7 Umweltprüfung 35
6.8 Artenschutz 35
6.9 Kennzeichnungen 36
6.10 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB 37
6.11 Hinweise 37
6.12 Bebauungsplan Elm-137 und Flächenbilanz 40

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 erfolgt sowohl planungsrechtlich als auch erschließungstechnisch und baulich in mehreren Abschnitten. Im zweiten Teilabschnitt soll eine Fläche von etwa fünf Hektar zur Deckung des kommunalen und regionalen Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung gestellt werden, während der größere Flächenanteil zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit einem Flächenbedarf ab zehn Hektar vorgehalten werden soll.

Mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) hat die Gemeinde Niederkrüchten die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets durch Darstellung einer Gewerblichen Baufläche planerisch vorbereitet. Die 61. FNP-Änderung ist im September 2024 wirksam geworden. Sie folgt damit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie dem Planungsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB. Mit dem Bebauungsplan Elm-131 wurde der erste Planungsabschnitt in einer Größe von rund 94 ha im Osten des Entwicklungsbereichs geplant. Dieser wurde im September 2024 vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-137 „Javelin Park West“ beabsichtigt die Gemeinde Niederkrüchten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets im zweiten, westlichen Teil des ehemaligen Militärgeländes in Elmpt zu schaffen. Der zweite Planungsabschnitt umfasst eine rund 84 ha große Fläche im westlichen Teil des ehemaligen Militärgeländes.

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.

Zeitlich parallel wird der Bebauungsplan Elm-136 „Anschlussstelle Elmpt“ aufgestellt, in dem das Planungsrecht für die äußere Erschließung des Bebauungsplans Elm-137 bzw. der gewerblich-industriellen Gesamtentwicklung der Konversionsfläche geschaffen wird.

Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde in der Verkehrsuntersuchung zur 61. FNP-Änderung festgestellt, dass die bestehende Anschlussstelle (AS) Elmpt der Bundesautobahn 52 die prognostizierten Neuverkehre in ihrem aktuellen Ausbauzustand nicht abwickeln kann. Der Geltungsbereich des vorangegangenen Bebauungsplans Elm-131 richtete sich nach der Flächengröße, deren Verkehre noch über die bestehende AS Elmpt abgewickelt werden können. Zur Erschließung der weiteren Gewerbe- und Industrieflächen ist die Erweiterung der Anschlussstelle Elmpt an die Bundesautobahn 52 erforderlich. Ein Ausbau der bestehenden AS Elmpt hätte negative Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen aufgrund der geringen Entfernung zu den umliegenden Siedlungsräumen. Da es sich um Flächen des Bundes bzw. der Autobahn GmbH des Bundes handelt und ein Verkehrsplanungsvorhaben beinhaltet, hat der Bebauungsplan Elm-136 einen planfeststellungsersetzenden Charakter.

Das Bebauungsplangebiet Elm-137 ist, nach Aufgabe der früheren militärischen Nutzung, als sogenannter Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu beurteilen, verbindliches Planungsrecht durch Bebauungspläne besteht derzeit nicht. Das Planerfordernis ergibt sich einerseits aus dem Planungsgebot für die Gemeinden nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und den übergeordneten planerischen Zielen. Andererseits wäre die beabsichtigte gewerblich-industrielle Nutzung unter den aktuellen planungsrechtlichen Bedingungen nicht zulässig.

1.2 Industrie- und Gewerbegebiet „Javelin Park“ – Planungs- und Entwicklungskooperationen

Das Industrie- und Gewerbegebiet „Javelin Park“ wird – auch planungsrechtlich – abschnittsweise entwickelt. Der Bebauungsplan Elm-137 „Javelin Park West“ stellt - neben der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-136 für die Erweiterung der Anschlussstelle Elmpt, nach der Durchführung der 61. Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ - das vierte Bauleitplanverfahren der Gemeinde auf dem Weg zur Gesamtentwicklung des überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbestandorts auf der Konversionsfläche in Elmpt dar.

Der Bebauungsplan Elm-137 „Javelin Park West“ wird zeitgleich zum Bebauungsplan Elm-136 „Anschlussstelle Elmpt“ aufgestellt. Der Bedarf zur Erweiterung der Anschlussstelle Elmpt, wie auch für die geplante Gesamtentwicklung des Industrie- und Gewerbestandorts „Javelin Park“, ergibt sich aus dem im Regionalplan Düsseldorf vorgesehenen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit der Zweckbindung für überregional bedeutsame Standorte und industrielle Entwicklung für flächenintensive Vorhaben in Niederkrüchten (auf Teilen des ehemaligen Militärflughafens Elmpt).

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

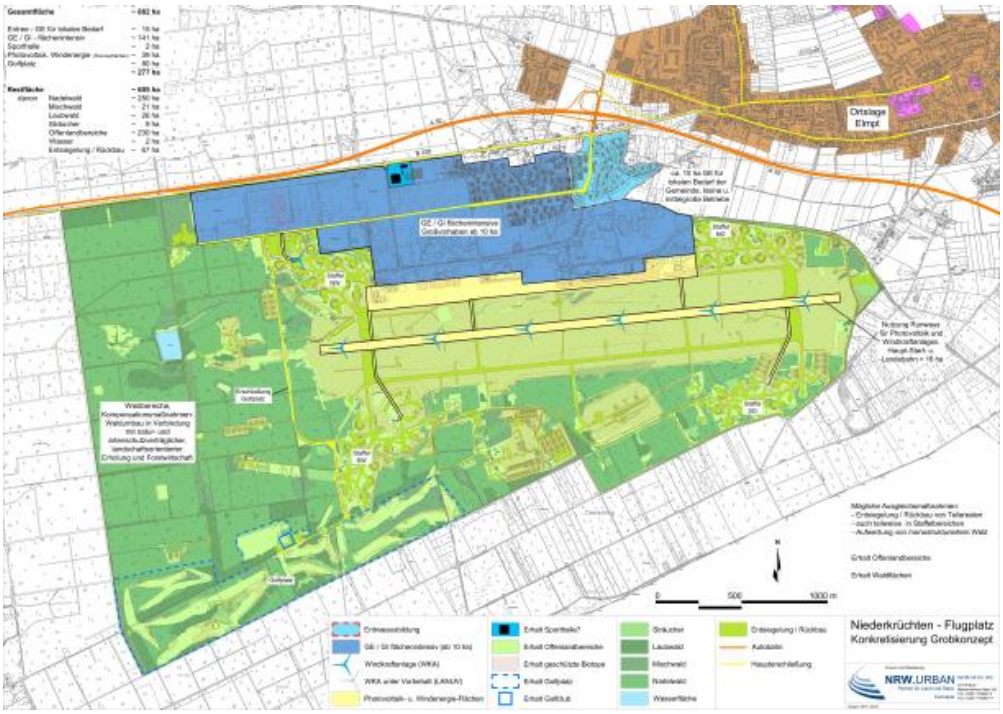
- Eine gewerbliche Entwicklung wird in jedem Fall gewünscht.
- Die Nachnutzung soll mit regenerativen Energien verknüpft werden.
- Grün bleibt Grün!
- Eine Wohnnachnutzung wird nicht verfolgt.
- Auch eine fliegerische Nachnutzung wird nicht verfolgt.

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 Areals sollen Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt werden. Dieser Bereich (ehemalige „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 Areals 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 der Gesamtentwicklung bzw. die Anbindung an die Autobahn 52 (BAB 52) über eine nach Westen erweiterte Anschlussstelle Elmpt vor.

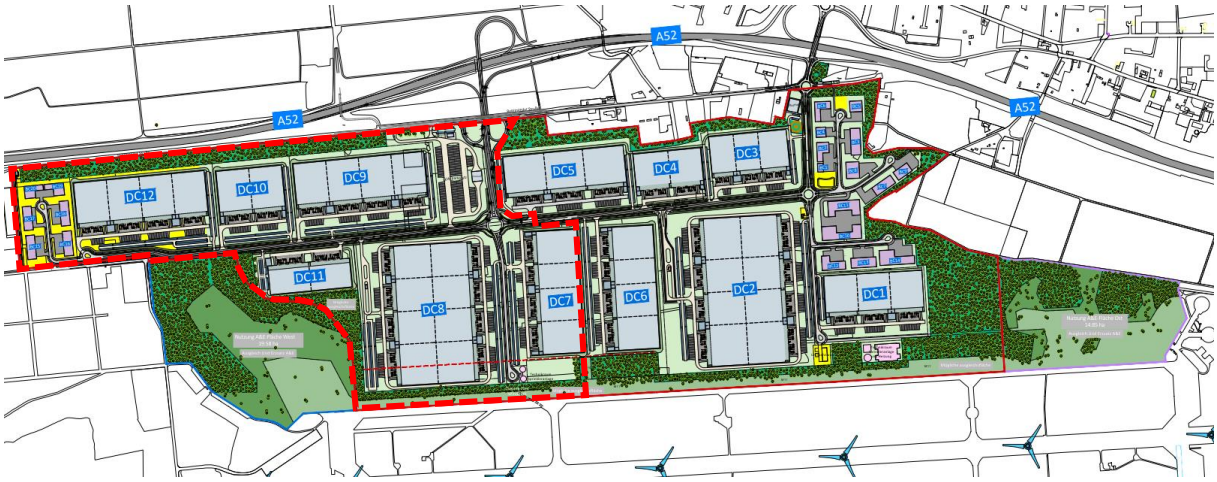
Weder der Regionalplan noch der Flächennutzungsplan sind parzellenscharf. Die Ausweisung im Regionalplan hat als Grundlage die grobe Nutzungskonzeption aus dem Konversionsprozess, in der z. B. die Grundstücksstruktur und die Topographie nicht im Detail betrachtet worden sind.

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-137 in rot



Quelle: aja architects llp, Coventry für Verdion GmbH, Düsseldorf (Oktober 2024), Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 (in rot überlagernd): Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Oktober 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zweiten Teil der Entwicklung in einer Größenordnung von ca. 84 ha geschaffen. Davon sind im Plangebiet rund fünf Hektar für kleinteiliges und eher lokal orientiertes Gewerbe vorgesehen.

Die Industriegebietsflächen nehmen etwa 61 ha im Bebauungsplangebiet ein. Die übrigen Flächen verteilen sich auf Verkehrs-, Grün- und Waldflächen. Insgesamt verfolgt der Masterplan hohe Umweltstandards:

- Photovoltaik- bzw. Solarthermienutzung
- Die erneuerbare Energie, die auf dem direkt benachbarten Gelände des „Energie- und Gewerbeparks Elmpt“ (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 von der Erweiterten Anschlussstelle Elmpt an die BAB 52, deren Planungsrecht im zeitgleichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Elm-136 geschaffen wird, folgt die Erschließung einem einfachen und flächensparenden sowie flexiblen Raster. Vorgesehen ist eine Haupterschließung, die das Bebauungsplangebiet – von der nördlich gelegenen, erweiterten Anschlussstelle Elmpt kommend – in Ost-West-Richtung erschließt. An dieser Erschließungsachse liegen weiter unterteilbare Baufelder. Damit verbleibt für die spätere Belegung ausreichend Spielraum, um die Anforderungen einzelner Betriebe und Unternehmen berücksichtigen 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.

Abbildung 3: Masterplan (Nutzungskonzept) mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Elm-137 in rot (Ausschnitt)

Quelle: aja architects llp, Coventry für Verdion GmbH, Düsseldorf (Oktober 2024), Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 (in rot überlagernd): Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Oktober 2024)

2 Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-137 „Javelin Park West“ liegt in der Gemarkung Elmpt (053378) und umfasst Teile des Flurstücks 19 in der Flur 34.

Er hat eine Fläche von rund 84 Hektar und erstreckt sich im Norden 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 1,6 km. Zwischen der nördlichen und südlichen Grenze dehnt sich das Plangebiet rund 800 m aus.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 leitet sich einerseits aus der Abgrenzung der 61. FNP-Änderung und andererseits aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 ab. Ausgenommen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-136, mit dem die Erweiterung der Anschlussstelle Elmpt an die BAB 52 in Form eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans geplant wird.

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 Planungsabschnitt dar und wurde im September 2024 vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen. Mit dem Bebauungsplan Elm-137 „Javelin Park West“ wird nun der westliche Teil der vorgesehenen Gesamtentwicklung geplant. 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. Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Elm-137 „Javelin Park West“ in seiner Sitzung am 2. Juli 2024 gefasst.

Im nächsten Schritt werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Elm-137 beteiligt.

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-137 „Javelin Park West“ werden durch entsprechende Ingenieurbüros verschiedene Fachgutachten und -planungen erarbeitet.

Die Gesamtfläche des ehemaligen Militärstandorts, für den eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehen ist, soll abschnittweise erschlossen und realisiert werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-137 nimmt von der Gesamtfläche einen Anteil von rund 84 ha ein.

Hierauf beziehen sich die einzelnen Fachgutachten und -planungen, die im Rahmen der Bauleitplanung – im Sinne der gesetzlich gebotenen (vorbeugenden) Konfliktlösung – erstellt wurden bzw. werden 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
- Hydrogeologische Untersuchung
- Fachbeitrag Schmutzwasser
- Fachbeitrag Niederschlagswasser

Zur frühzeitigen Beteiligung werden fachspezifisch – soweit die Planungstiefe es bereits zulässt - allgemeine Aussagen und Ersteinschätzungen getroffen. Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m 4a BauGB werden die Fachgutachten und –planungen konkretisiert und im Rahmen der förmlichen Beteiligung veröffentlicht.

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

Zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens aus Gesamtentwicklung wird die Erweiterung der Anschlussstelle (ASS) Elmpt an der BAB 52 erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden im Bebauungsplan Elm-136 geschaffen. Die Gemeinde Niederkrüchten hat deshalb im Dezember 2024 den Antrag zur Erweiterung der Anschlussstelle Elmpt an die Autobahn GmbH des Bundes bzw. das Fernstraßen-Bundesamt gestellt.

Der Antrag zur Erweiterung der AS Elmpt und die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Elm-136 und Elm-137 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 1,6 km und hat von Norden nach Süden eine Ausdehnung von etwa 800 m. Das Gelände fällt von Osten nach Westen überwiegend leicht ab. Das Gelände wird derzeit noch östlich des Plangebiets über eine beschrankte Zufahrt mit Wachgebäude an der Kreuzung Roermonder Straße/ Nollesweg erschlossen. Die zukünftige Erschließung für den Militärstandort wurde bereits für den östlichen Teil durch den Bebauungsplan Elm-131 festgelegt. Die weitere Erschließungsplanung erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan Elm-137 sowie im Bebauungsplan Elm-136 für die Erweiterung der Autobahnanschlussstelle Elmpt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Elm-137 befinden sich zahlreiche ehemalige Militärgebäude. Dazu zählen auch die Mannschaftsunterkünfte in den sogenannten „H-Blocks“ im Nordosten des Plangebiets.

Abbildung 4: Ehemalige Mannschaftsunterkünfte in den sogenannten "H-Blocks"

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

Im südlichen und westlichen Plangebietsteil befinden sich die weiteren Nutzflächen des ehemaligen Militärstandorts. Hier befinden bzw. befanden sich die überwiegend eingeschossigen Verwaltungsgebäude, Servicebaracken, Hallen und Werkstätten, Tanklager, Infrastruktur- und weitere Sportanlagen sowie ein Abfluggebäude. Einzelne dieser Gebäude wurden inzwischen bereits entfernt.

Abbildung 5: Militärische Anlagen im südlichen Plangebietsteil

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

Abbildung 6: Fahrzeughallen und Werkstätten im Nordwesten des Plangebiets

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

Ehemals vorhandene Gleisanlagen im Änderungsbereich wurden bereits weitestgehend zurückgebaut. Die vorhandenen Straßen werden noch für die laufenden Rückbauarbeiten genutzt.

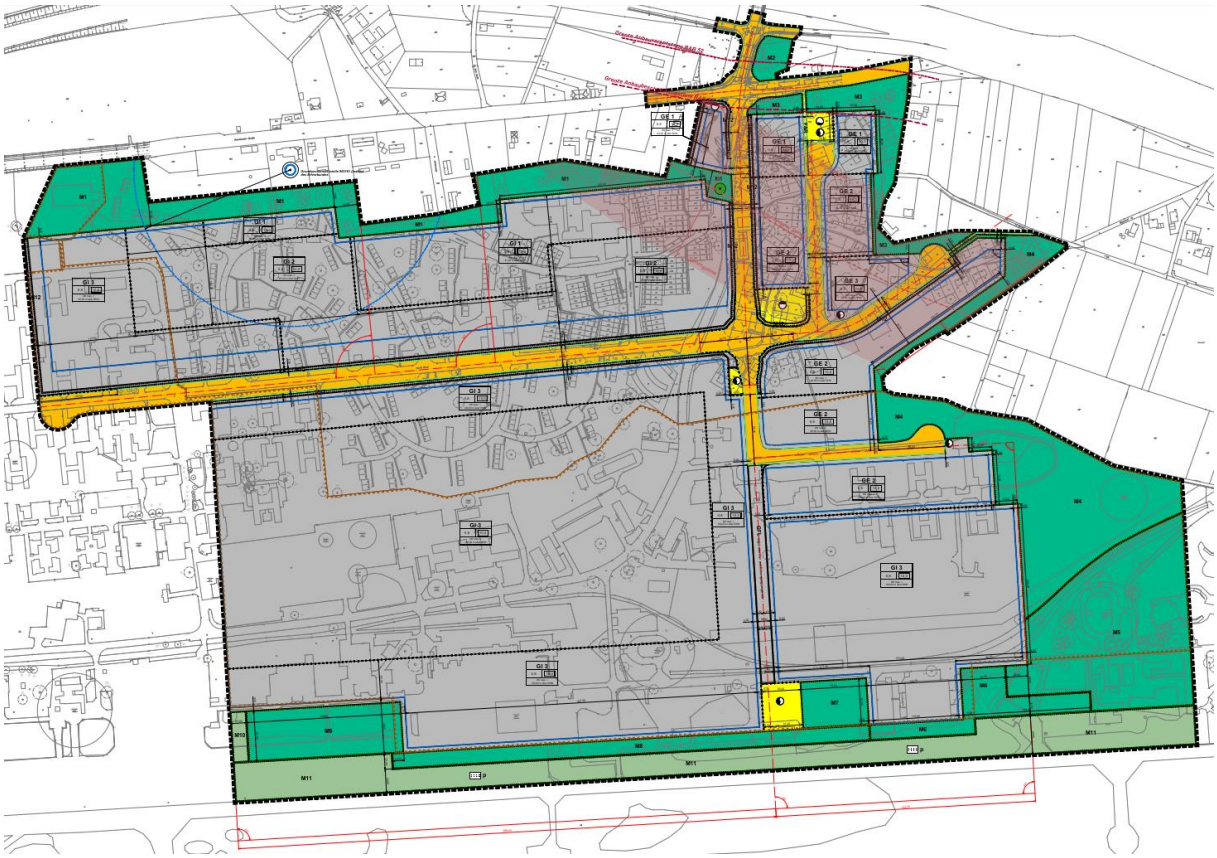
Südwestlich schließt sich der Shelterbereich West an das Plangebiet an. In diesem Bereich erfolgten bereits einige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans Elm-131. Die bisher nicht genutzten Bereich innerhalb des Shelters West sollen für Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplan Elm-137 genutzt werden.

Im Norden und Westen schließen große Waldflächen an, die sich bis zur deutsch-niederländischen Grenze

erstrecken. Südlich des Plangebiets befinden sich die Offenlandbereich rund um die ehemalige Start- und Landebahn. Östlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131. Innerhalb des Geltungsbereichs sind vorwiegend Gewerbe- und Industriegebiete mit der zugehörigen Erschließung geplant.

Mit den ebenfalls festgesetzten Grün- und Waldflächen erfolgt eine Abgrenzung zu den benachbarten Nutzungen sowie zum Naturraum. Die Systematik der Eingrünung soll ebenso wie die Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete mit der zentralen Erschließungsachse nach Westen bzw. im Bebauungsplan Elm-137 fortgeführt werden.

Abbildung 7: Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ östlich des Plangebiets



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, September 2024

3.2 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 Industrievorhaben 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.

3.3 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 Neubaubedarfe 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 Elmpt 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 Elmpt abgedeckt werden können.

Themenfeld „Arbeitskräfte“

Für das Themenfeld „Arbeitskräfte“ werden fünf Handlungsansätze gesehen, um den Bedarf an Arbeitskräften im Gewerbe- und Industriepark Elmpt 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 Gewerbeparks 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

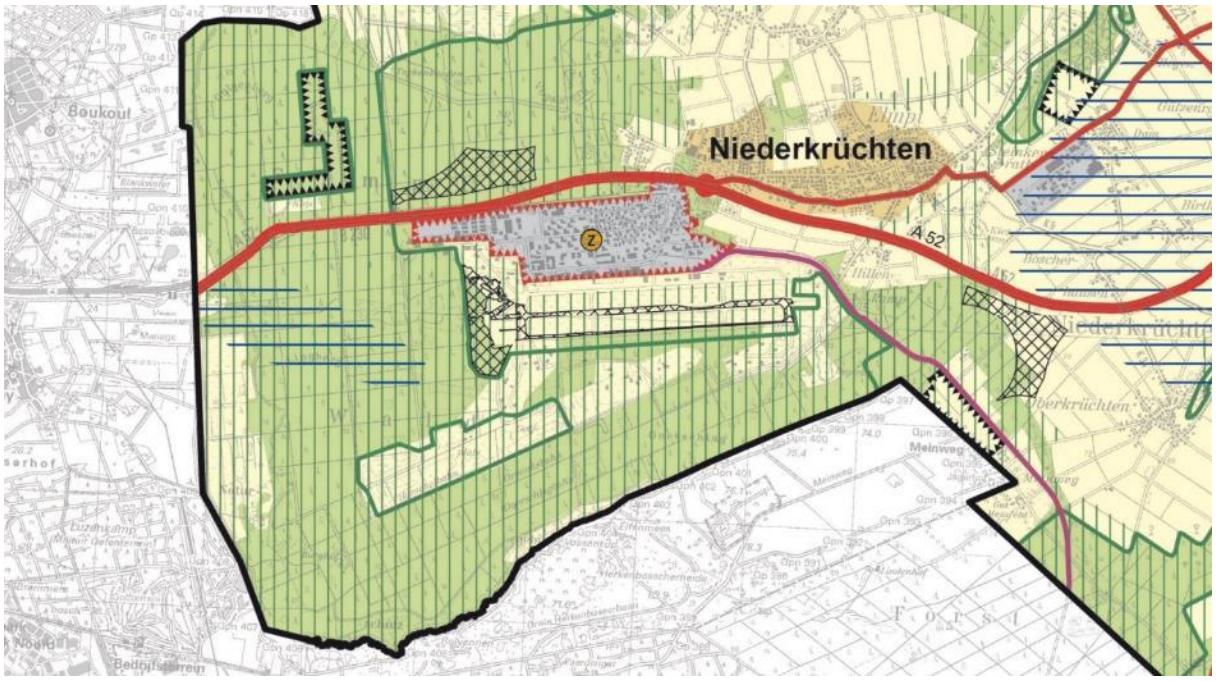
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) mit dem Ziel 2 (Z 2) bzw. der Zweckbindung *„Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie“* dargestellt. Für Teile des ehemaligen Flughafens in Niederkrüchten-Elmpt gilt außerdem Ziel 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 8: 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 belästigende 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

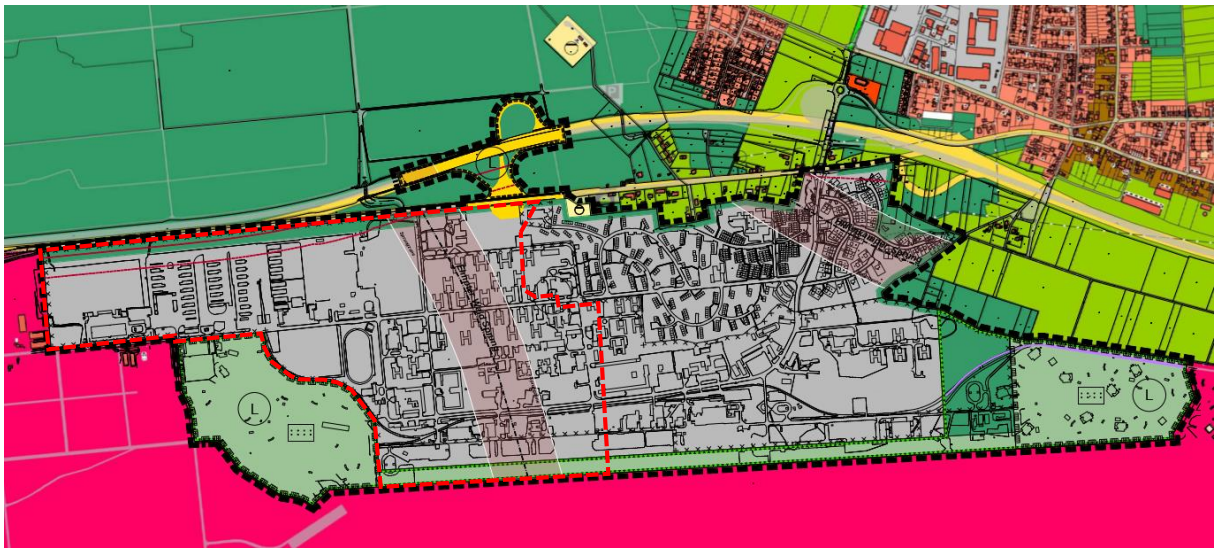
stelle die Konversionsfläche aufgrund ihrer Standortvoraussetzungen ein seltenes Flächenpotential mit hoher Lagegunst in der Region dar und zudem den einzigen Standort im Raum, der für die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe > 10 ha vor-gehalten werden soll. Die Bauleitplanung steht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Plangebiets wurde parallel zur Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans Elm-131 die Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die 61. FNP-Änderung ist im September 2024 rechtswirksam geworden und stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Elm-137 überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Im Norden des Plangebiets werden Flächen für Wald als Abgrenzung zur Roermonder Straße dargestellt. Im Süden befinden sich Grünflächen überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Nordosten wird zudem eine Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Dort schließt sich der Bebauungsplan Elm-136 mit der Planung der Autobahnanschlussstelle an.

Abbildung 9: Darstellungen der 61. FNP-Änderung mit Abgrenzung des Bebauungsplans Elm-137 in rot



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten, September 2024

Der Bebauungsplan Elm-137 wird gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten entwickelt. Im Bebauungsplan werden die Abgrenzungen der verschiedenen Nutzungen konkretisiert. Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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-137 befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans „Grenzwald/ Schwalm“ des Kreises Viersen. Entsprechend sind für das Plangebiet keine Festsetzungen festgelegt. Gleichwohl grenzt das Plangebiet nördlich und südlich an ein Landschaftsschutzgebiet sowie westlich an ein Naturschutzgebiet an.

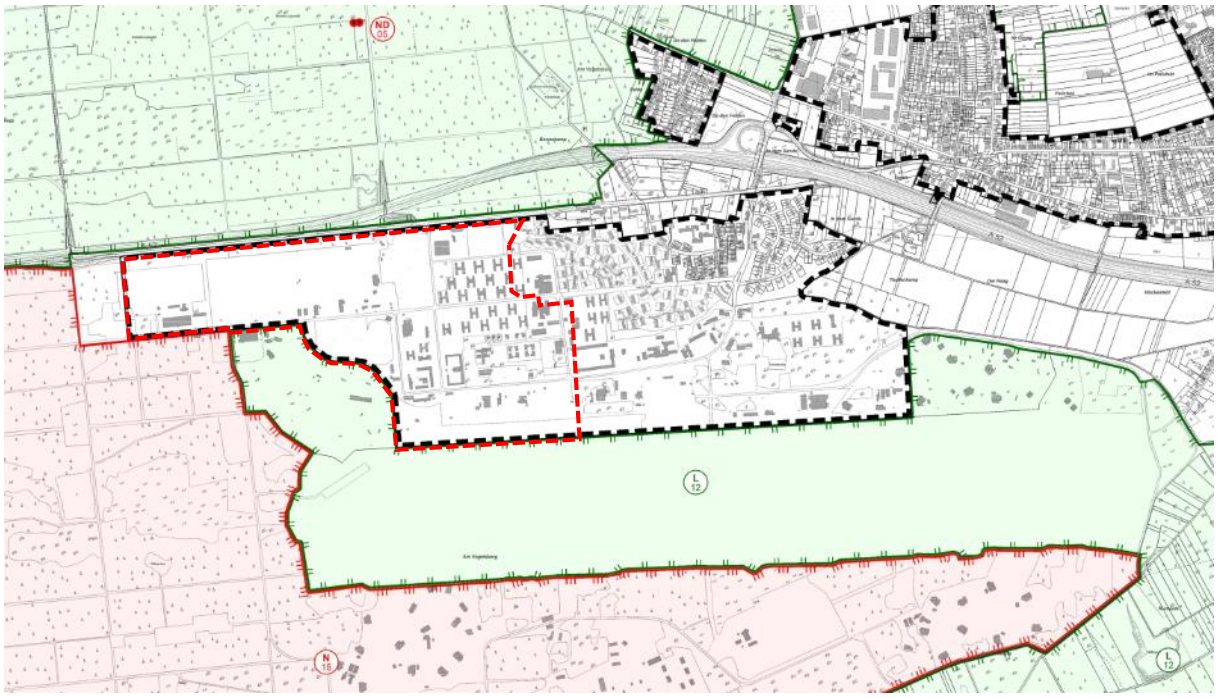
Für das Landschaftsschutzgebiet, das südlich an das Plangebiet angrenzt, wird das Entwicklungsziel 03 (EZ03) „Erhaltung und Entwicklung von Magerstandorten“ vorgesehen.

Der Landschaftsplan „Grenzwald/ Schwalm“ setzt für das Landschaftsschutzgebiet nördlich der Roermonder Straße das Entwicklungsziel 04 (EZ04) „Erhaltung und Anreicherung einer gewachsenen Kulturlandschaft“ fest.

Für das westlich anschließende Naturschutzgebiet ist im Landschaftsplan das Entwicklungsziel 02 (EZ02) „Erhaltung und Optimierung besonders schutzwürdiger Lebensräume“ festgelegt.

Zudem schließt im Westen ein Bereich ohne Festsetzungen im Landschaftsplan an das Plangebiet an. Für diesen Bereich gilt das Entwicklungsziel 07 (EZ07) „Anreicherung“.

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Süd des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 in rot



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

4.4 Schutzgebiete und -objekte, Biotope 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 ein Kilometer Entfernung) befinden sich mehrere kleinflächige § 42-Biotope 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 vorhanden sind. Die Ausweisung als gesetzlich geschützte Biotope basiert auf einer Kartierung aus dem Jahr 2010.

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 untergeordnet den südwestlichen 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).

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“.

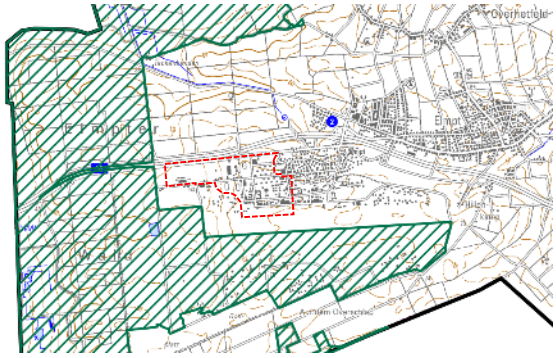
Für die südwestlich angrenzenden Waldflächen ist gemäß der Festsetzungskarte Süd des Landschaftsplans die Ausweisung eines Naturschutzgebiets mit dem Entwicklungsziel 02 „Erhaltung und Optimierung besonders schutzwürdiger Lebensräume“ festgesetzt.

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: 28. April 2025) 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 des weiteren Verfahrens 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 11: Abgrenzung des Vogelschutzgebiets „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 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 Schwalmtal 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 dadurch, laut Nahverkehrsplan für den Kreis Viersen, keine Änderungen.

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 Schwalmtal 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 verkehrsarmes 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 Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Kreis Viersen, die Städte Tönisvorst und Viersen sowie die Gemeinden Grefrath, Niederkrüchten, Brüggen und Schwalmtal 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.

4.9 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.

Östlich außerhalb des Plangebiets verläuft von Nordwesten nach Südosten der „Hillenkamper Sprung“. Der Osten des Plangeltungsbereichs wird durch den von Norden nach Süden verlaufenden „Elmpter Wald 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 des „Elmpter Wald Sprungs“ sind im Bebauungsplan Elm-137 als Hinweis dargestellt.

4.10 Kampfmittel

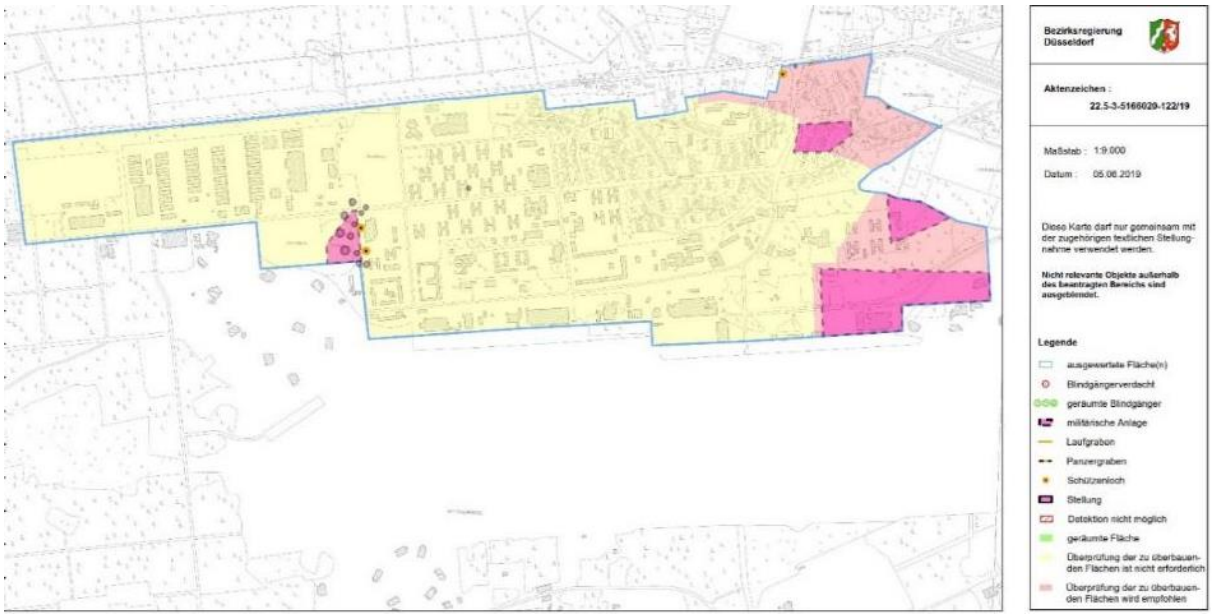
Die Gemeinde Niederkrüchten hat im Rahmen der Bauleitplanung und im Vorfeld der Veräußerung der Grundstücksflächen im Plangebiet an die heutige Eigentümerin eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf für den Planbereich der Gesamtentwicklung angefragt.

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 Kampfmittelbeseitungsdienst – 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 12: Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

4.11 Bodendenkmalpflege

Belange der Bodendenkmalpflege werden in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Elm-137 (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.

4.12 Bergbau/Bergwerksfelder

Die Gemeinde Niederkrüchten beteiligt im Rahmen der Bauleitplanung die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, in NRW um die potenzielle Lage des Plangebiets über auf Braunkohle und/oder Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern zu klären.

4.13 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-137 wird im aktuellen Bestand vornehmlich durch ehemalige militärische Gebäude und Nutzungen geprägt. Künftig ist eine gewerblich-industrielle Nutzung beabsichtigt. Entsprechend sind mögliche Risiken für diese Nutzungen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Hochwassergefahrenkarten für das Land Nordrhein-Westfalen lassen sich über das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehrs des Landes Nordrhein-Westfalen im Internet abrufen *(https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten)*. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte 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 das Plangebiet nicht von einem durch die Bezirksregierung Köln 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.

4.14 Starkregen

Hinweise zu den Auswirkungen können sich aus der Starkregensimulation für den Kreis Viersen ergeben *(https://mapview.hydrotec.de/models/online-mitmach-karten-starkregen-im-kreis-viersen/?p=kreis-viersen)*. Die Starkregensimulation für den Kreis Viersen 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 die Simulation integriert. 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 außergewöhnlichen Starkregenereignisse liegen punktuell bei bis zu 1,8 m/s. Die Wassertiefe beträgt an der höchsten Wasseransammlung bis 1,0 m. Die höchsten Fließgeschwindigkeiten werden im Westen des Plangebiets im Bereich nördlich der Haupterschließungsstraße sowie auf der Straße selbst dargestellt. Die tiefsten Wasseransammlungen befinden sich im Bereich der ehemaligen „H-Blocks“ südlich der Haupterschließung. Größere Wasseransammlungen befinden sich zudem im Süden des Plangebiets auf derzeit noch versiegelten Flächen, die im Zuge der Baureifmachung entsiegelt und als Grünzug entwickelt werden sollen.

Abbildung 13: Ausschnitt aus der Starkregensimulation für den Kreis Viersen mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 in rot

Quelle: Starkregensimulation für den Kreis Viersen, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH (Abruf: 24. März 2025)

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 Wasserrückhaltevermögen. Unter Ziel I.2.1 des Raumordnungsplans 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 Zufahrt 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-137 sowie der 61. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der Gesamtentwicklung wurde die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH mit einem Verkehrsgutachten beauftragt.

Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Elm-137 wurde zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung mit grundsätzlichen Aussagen zur prognostizierten Verkehrsentwicklung erarbeitet und wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zum zweiten Beteiligungsschritt konkretisiert. Eine Prüfung der grenzüberschreitenden Auswirkungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hat ergeben, dass sich durch die Entwicklung des Plangebiets keine signifikante Verschlechterung der Verkehrssituation im Bereich der N 280 auf niederländischer Seite ergeben wird.

5.3 Äußere verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan Elm-137 ist über die im Plangebiet des Bebauungsplans Elm-131 noch baulich zu entwickelnde Erschließungsstraße an die 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.

Nördlich des Plangebiets verläuft 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 befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit die Bushaltestelle „Deutsches Zollamt“, durch die der Standort an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden ist. Die Haltestelle wird durch die Linien 072, 073 und SB 83 bedient und stellt derzeit die Endhaltestelle der drei Linien dar.

Für die Entwicklung des Bebauungsplans Elm-137 ist aus verkehrlicher Sicht erforderlich, die Anschlussstelle Elmpt an die BAB 52 in Richtung Westen zu erweitern. Einem Ausbau des bestehenden Knotenpunkts für das prognostizierte Verkehrsaufkommen aus der Gesamtentwicklung stehen insbesondere räumliche Restriktionen entgegen.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen die Auf- und Abfahrrampen in und aus Richtung der Niederlande an der bestehenden AS Elmpt zurückgebaut werden. Ungefähr 800 m westlich der bestehenden Anschlussstelle soll eine neue Anschlussstelle mit Auf- und Abfahrrampen in beide Richtungen errichtet werden. Die Auf- und Abfahrrampen in und aus Richtung Mönchengladbach und Düsseldorf sollen am bestehenden Standort erhalten bleiben, um die gute Anbindung der Ortslage Elmpt zu erhalten. Die Erweiterung der AS Elmpt wird durch den planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan Elm-136 in einem eigenen Bauleitplanverfahren geplant, das zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Elm-137 durchgeführt wird.

Autohof

Ein Autohof soll aufgrund der damit verbundenen Verkehrsbewegungen und Immissionen in Zuordnung zu der künftig erweiterten Autobahnanschlussstelle Elmpt entwickelt werden. Dafür soll eine Fläche im Norden des Plangebiets des Bebauungsplans Elm-137 vorgesehen werden. 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.

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.

5.4 Entwässerung

Niederschlagswasser

Nach bisher vorliegenden Unterlagen und Abstimmungen mit den Fachbehörden sowie ausgehend von bereits erfolgten hydrogeologischen Untersuchungen im benachbarten Bebauungsplan Elm-131, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Sinne von § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) und § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auch im Bebauungsplangebiet Elm-137 voraussichtlich möglich.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über dezentrale Mulden und Seitengräben erfolgen. Die Reinigung des Regenwassers erfolgt dabei über die belebte Bodenzone.

Die im Bereich der (öffentlichen) Verkehrsflächen geplanten Mulden erfassen weitgehend auch Stark- und Extremregen. Zusätzlich sind hierzu ggf. Überläufe in unter der Mulde verlaufende Rigolenstränge denkbar. Im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächen ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen. Eine Kombination der Entwässerungsanlagen mit

Rückhaltesystemen zur Feuerlöschversorgung ist denkbar.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Erschließung und Bebauung einzelner Grundstücke sind hinsichtlich der Niederschlagsbeseitigung vorhabenbezogen konkrete Berechnungen erforderlich. Hierbei sind die Gefällelage des jeweiligen Grundstücks, die Art und Abmessung, die Nutzung und Aufteilung, die Bebauung sowie die entsprechenden Bodenkennwerte von Bedeutung.

Schmutzwasser

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Schmutzwasser soll – wie auch das aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Elm-131 - über eine Druckrohrleitung der Gruppenkläranlage Overhetfeld zugeführt werden. Die hierzu grundsätzlich erforderlichen Maßnahmen wurden im bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Elm-131 in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Grundstückseigentümerin im Plangebiet geregelt.

5.5 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.

Gemäß Bewilligungsbescheid der Bezirksregierung Düsseldorf vom 18.03.2011 ist der GWN als Betreiberin der Wassergewinnungsanlage erlaubt worden, bis zum 31.12.2040 jährlich max. 1.400.000 cbm Wasser jährlich zu entnehmen.

In den Jahren 2016 – 2023 lag der Wasserbedarf im GWN-Versorgungsgebiet bei rd. 840.000 cbm im Jahr. Im Rahmen der kürzlich erfolgten erstmaligen Fortschreibung des Wasserversorgungskonzeptes gemäß § 38 Abs. 3 Landeswassergesetz NRW ist durch das beauftragte Institut eine erneute Wasserbedarfsprognose aufgrund von aktualisierten/hochgerechneten Einwohnerzahlen – auch durch neue Baugebiete – vorgenommen worden. Diese Prognose ergibt in den Jahren 2030 und 2040 einen Jahresbedarf von rd. 1.000.000 cbm. Der Wasserbedarf bis zum Jahr 2040 ist damit gedeckt. Da der Auslastungsgrad des mittleren Jahresbedarfs und des Spitzentagesbedarfs ca. 70 % der maximal möglichen Wasserförderung an Grundwasser beträgt, wird auch kein Risiko hinsichtlich einer möglichen Wasserknappheit durch den Klimawandel in Zukunft gesehen.

Nach Einschätzung des mit der Überarbeitung des Wasserversorgungskonzeptes beauftragten Instituts zeigt sich, dass die Zunahme der Versickerungsmenge im Jahr 2030 durch RWE Power AG praktisch keinen Einfluss auf die Wasserbilanz des zweiten Grundwasserleiters im Einzugsgebiet der GWN hat; gleichzeitig aber eine Erhöhung der positiven Wasserbilanz im vierten Grundwasserleiter zur Folge hat. Wenn der Braunkohletagebau im Jahr 2030 eingestellt wird, wird die Sümpfung dennoch solange fortgesetzt, bis der Tagebausee mit Rheinwasser gefüllt ist, um die Feuchtgebiete der Niers-Nette-Schwalmregion zu schützen.

Zur Abschätzung des Einflusses des Klimawandels wurde die prognostizierte Änderung der jährlichen Grundwasserneubildung im Zeitraum 2031 – 2060 bezogen auf den Zeitraum 1971 – 2000 herangezogen. In der Region des Wassereinzugsgebietes der Gemeindewerke Niederkrüchten GmbH ist demzufolge unabhängig vom betrachteten Szenario (Klimaszenario RCP 4.5 „Szenario mit nachlassender Nutzung fossiler Energieträger“ und RCP 8.5 „Weiter-so-wie-bisher“ / “Worst-Case“-Szenario) überwiegend mit einer leichten Zunahme der Grundwasserneubildung zu rechnen, so dass keine negativen Beeinträchtigungen der Wasserbilanzen zu erwarten sind.

Im Bebauungsplangebiet Elm-137 und im Bereich der Gesamtentwicklung ist eine Grundwasserentnahme nicht vorgesehen. Insofern sind hinsichtlich grundwasserabhängiger Ökosysteme keine negativen Auswirkungen der Planung ableitbar.

Löschwasser/Brandschutz

Bereits die Aufstellung des ersten Bebauungsplans für die Gesamtentwicklung (Bebauungsplan Elm-131) wurde zum Anlass genommen, eine frühzeitige Fortschreibung gegenüber der fünfjährigen Fortschreibungsfrist von Brandschutzbedarfsplänen anzustoßen. Dieser hat die Aufgabe, die Frage der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr zu klären. Grundsätzlich ist zunächst davon auszugehen, dass eine normal aufgestellte Feuerwehr der Errichtung eines Industriegebietes, welches verschiedene Firmen beherbergt, gewachsen ist. Voraussetzung hierfür ist auch, dass die verschiedenen Säulen des Brandschutzes miteinander harmonieren. So ist bei der Neuerrichtung des Industriegebiets auf eine enge Einbindung des vorbeugenden Brandschutzes zu achten und so müssen auch entsprechende Brandschutzgutachten von den einzelnen Bauherren eingefordert werden. Die Brandschutzgutachten sollten auch der peripheren Lage des Industriegebietes ausreichend Rechnung tragen. Durch Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sinkt auch das Gefährdungspotential der Objekte, womit sich dies wieder auf die erforderliche Leistungsfähigkeit der Feuerwehr auswirkt.

Der gesetzlichen Pflicht zur Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung kommt die Gemeinde Niederkrüchten derzeit durch die Aufstellung eines Löschwasserbedarfsplanes nach. Hierfür werden gemäß des DVGW-Arbeitsblattes W 405 anhand der üblichen Bebauung und dem Gefährdungspotential Löschwasserbedarfe abgeleitet. Die Einhaltung der Anforderungen wird im Rahmen einer Abweichungsanalyse erarbeitet und erforderliche Maßnahmen ergriffen. Sollte über den für Industriegebiete üblichen Bedarf von 192 m³/h über zwei Stunden ein objektbezogener Löschwasserbedarf im Rahmen von Brandschutzgutachten festgestellt werden, ist dieser durch den Betreiber des Objektes sicherzustellen. Sofern hieraus besondere Anforderungen an die Löschwasserrückhaltung resultieren, sind auch diese durch den Betreiber zu errichten.

Im gesamten Gemeindegebiet können derzeit nicht mehr als 96 cbm/h über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Generell gilt bei der Betrachtung der verfügbaren Löschwassermengen immer, dass alternative Quellen (z. B. Löschteiche, Löschwasserbehälter bzw. -zisternen etc.) dem Trinkwasser in jedem Fall vorzuziehen sind.

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 m² 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 u. a. ebenfalls der Energieversorgung des Bebauungsplangebiets Elm-137 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 klimaneut-

rale Wärmeversorgung bis zum Jahr 2045 zu ermöglichen. 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-137 wird – in Verbindung mit der übrigen Gesamtentwicklung – 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-137 wird im Zuge der Ausführungsplanung Straßenbau mit den entsprechenden Versorgungsträger:innen abgestimmt.

5.6 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 ordnungsmäßen 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 Bebauungsplangebiet anfällt bzw. anfallen wird, als zertifiziertes Recyclingmaterial wiederverwendet werden soll, z. B. beim Straßenbau oder zum Geländeausgleich. Die in Teilbereichen des Plangebiets bereits laufenden Gebäudeabrisse 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 Wirkbereich 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 Bebauungsplanaufstellung 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.

6 Begründung der Planinhalte

6.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplanvorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 BauGB gibt den aktuellen Stand der verkehrs- und straßenbautechnischen sowie der städtebaulichen und grünordnerischen Überlegungen wider. Für den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde das planerische Ziel der Konversion des ehemaligen Militärstandorts in das Gewerbe- und Industriegebiet „Javelin Park“ zugrunde gelegt. Dabei werden die Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt. Die Bebauungsplaninhalte werden im weiteren Verfahren inhaltlich vertieft und die zeichnerischen Festlegungen durch textliche Festsetzungen, z. B. zu Begrünungsmaßnahmen, ergänzt. Grundlagen dafür werden sein:

- die konkretisierten Fachgutachten und -planungen, wie z. B. straßen- und tiefbautechnische Planungen, schalltechnische Untersuchung, Konzeption der möglichen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen usw.
- die Abstimmungsergebnisse mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie
- Hinweise und Vorgaben aus Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingehen.

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält im Wesentlichen die zeichnerische Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Flächen für Wald und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für die Konversionsfläche setzt der Bebauungsplan im Südwesten des Plangebiets ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Fläche von rund 4 ha fest und für die nördlichen und südöstlichen Plangebietsteile ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt etwa 61 ha. Die Baugebietsflächen nehmen einen Anteil von etwa 78 % am Bebauungsplangebiet ein. Rund ein Fünftel des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 wird durch Wald-, Grün- und Erschließungsflächen 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-137 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 festgesetzte Industriegebiet werden im weiteren Verfahren deshalb im Rahmen der Konkretisierung der zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Dabei sollen u. a. Regelungen zu Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Wohnungen sowie dem vorbeugenden Immissionsschutz getroffen werden.

6.3 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-137 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer Baumassenzahl (BMZ) und zulässigen Höhen über Normalhöhennull 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 Flexibilität 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 in unzulässiger Weise 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 deshalb 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 werden nördlich der Haupterschließung und südlich an die Haupterschließung angrenzend geringere Höhen festgesetzt als im Zentrum des südlich der Haupterschließung festgesetzten Industriegebiets. Zum offenen Naturraum hin, werden wieder geringere Höhen festgesetzt. Damit wird der Grundsatz der Höhenfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Elm-131 fortgeführt. Im Bebauungsplan Elm-137 wird damit vorwiegend dem umliegenden Naturraum und Landschaftsbild Rechnung getragen.

Die festgesetzten, maximal zulässigen baulichen Höhen werden differenziert nach aktuell vorzufindendem Geländeniveau und Nutzung getroffen. Somit wird im Gewerbegebiet eine maximal zulässige Höhe von 90,00 m über NHN festgesetzt. Im nördlichen Industriegebiet wird die maximal zulässige Höhe auf 100,00 m über NHN festgesetzt, während die Höhe im südlichen Industriegebiet auf 100,00 m bis 110,00 m über NHN festgesetzt wird. Die bestehenden Geländehöhen bewegen sich im nördlichen Industriegebiet zwischen etwa 60 m und 71 m über NHN und zwischen etwa 67 m und 72 m über NHN im Gewerbegebiet. Die Geländehöhen im südlichen Industriegebiet bewegen sich zwischen 70 m und 73 m über NHN.

Ausgehend von heute vorhandenen Geländehöhen lassen sich im Gewerbegebiet somit Gebäudehöhen von durchschnittlich rund 20 m über dem anstehenden Gelände erreichen. In den Industriegebieten lassen sich hingegen maximale Gebäudehöhen zwischen 30 und 40 m erreichen. Diese Gebäudehöhe wird heute beispielsweise für den Bau moderner Hochregallager nachgefragt, deren Ansiedlung im

Bebauungsplangebiet Elm-137 bzw. am geplanten Industrie- und Gewerbestandort 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 südlichen Industriegebiets, 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 181.300 m². Folgendes Rechenbeispiel ergibt sich:

181.300 m² (ca. 18,1 ha) x 0,8 (GRZ) = 145.040 m²

145.040 m² (ca. 14,5 ha) x 10 (BMZ) = 1.450.400 m³

1.450.400 m³ : 40 m (bauliche Höhe) = 36.260 m²

36.260 m² (ca. 3,6 ha) = Flächenanteil des GI, der in der maximal zulässigen baulichen Höhe 110,00 m ü. NHN insgesamt bebaut werden dürfte.

6.4 Verkehrsflächen

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))* sowie der „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)“ *(FGSV)*, durch die *Brilon Bondzio* Weiser Ingenieurgesellschaft mbH eine Straßenplanung erarbeitet. Diese Straßenplanung, die im weiteren Aufstellungsverfahren ggf. fortzuschreiben sein wird, liegt den zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan Elm-137 zugrunde.

Die zentrale Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt über die Ost-West-Achse, die die im benachbarten Bebauungsplan Elm-131 festgesetzte Erschließungsstraße fortführt. Sie endet am westlichen Rand des südlich außerhalb des Plangebiets liegenden „Shelter West“ mit einer Wendeschleife für Sattelzüge.

Den Anknüpfungspunkt im Osten des Plangebiets bildet ein vierarmiger Kreisverkehr mit 40 m Durchmesser und zwei Bypässen, die an die nördliche Erschließungsstraße anbinden. Die vom Kreisverkehr nach Norden führende Erschließungsstraße bildet die künftige Haupterschließung für den gesamten Gewerbe- und Industriepark (inkl. Bebauungsplan Elm-131). Sie schließt im Norden an den Bebauungsplan Elm-136 an, in dem die Erweiterung der Anschlussstelle Elmpt an die Bundesautobahn 52 (BAB 52) geplant wird.

Die Erschließung der übrigen Grundstücke – insbesondere im südlichen Plangebietsteil – erfolgt über Privatstraßen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Fuß- und Radverkehr wird überwiegend innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen untergebracht. In Nord-Süd-Richtung wird der Fuß- und Radverkehr zur Roermonder Straße (geplante Fahrradstraße) separat geführt, da die Anbindung für den motorisierten Verkehr direkt in die erweiterte Autobahnanschlussstelle Elmpt (Bebauungsplan Elm-136) übergeht und die Roermonder Straße durch ein Brückenbauwerk überquert.

Im Bereich des Kreisverkehrs wird der Fuß- und Radverkehr auf der nördlichen und südlichen Seite unterschiedlich geführt. Südlich des Kreisverkehrs erfolgt die Querung der Fahrbahn über eine Verkehrsinsel. Nördlich des Kreisverkehrs wird der Geh- und Radweg planfrei durch eine Unterführung unter der Nord-Süd-Achse geführt. Dazu verschwenkt der Geh- und Radweg etwa 35 m nach Norden.

Im Westen des Plangebiets befinden sich zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“. Mit diesen Verkehrsflächen wird der südwestlich des Plangebiets liegende Golfplatz („Golfclub Elmpter Wald“) erschlossen. Damit wird auch der Golfplatz unmittelbar an die erweiterte

Autobahnanschlussstelle angebunden. Bei der Privatstraße am westlichen Rand des Plangebiets handelt es sich um eine bereits bestehende Anbindung, deren Bestand mit der Festsetzung planungsrechtlich gesichert wird. Beide Privatstraßen schließen an außerhalb des Plangebiets liegende Straßen an.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

In der Verlängerung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsachse bzw. Straßenverkehrsfläche setzt der Bebauungsplan im südlichen Industriegebiet (GI) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Flurstücks 18 der Flur 34 in der Gemarkung Elmpt fest. Dabei handelt es sich um das südlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück. Dort sollen zukünftig Windenergieanlagen errichtet werden, für die eigene Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Die Anlieferung der benötigten Komponenten soll durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-137 erfolgen. Das festgesetzte GFL erstreckt sich in Straßenbreite (hier: 18,00 m) über eine Länge von rund 450 m bis zur südlichen Plangebietsgrenze. 75 m nördlich der Plangebietsgrenze verschwenkt das GFL in einem Radius von 86 m in Richtung Osten auf die befestigten Flächen außerhalb des Plangebiets. Der Radius berücksichtigt die Anlieferung der Rotorblätter für die geplanten Windenergieanlagen südlich des bebauungsplangebiets, die in der Regel eine Länge von 60 bis 100 m aufweisen.

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 Industriegebiet und den tatsächlichen Erschließungserfordernissen) umgesetzt werden.

In der planungsrechtlich gesicherten Fläche des GFL können beispielsweise notwendige Stromleitungen und Kanaltrassen 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.

6.5 Vorbeugender Immissionsschutz

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.

Die 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 l – (Anhang 2) angewendet werden. Die in der Norm enthaltenen Belastungsannahmen und Beurteilungsverfahren sind mit anderen Normen und Richtlinien - beispielsweise des Straßenbaues – abgestimmt.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich in etwa 250 m Entfernung zur Plangebietsgrenze mehrere Wohnhäuser an de Roermonder Straße. Teilweise sind dort (nicht störende) gewerbliche Nutzungen integriert. Die nächstgelegene Wohnbebauung im Ortsteil Elmpt befindet sich in rund 600 m Entfernung. Die betroffenen Grundstücksflächen an Roermonder Straße, Waldstraße und Op dem Felde werden planungsrechtlich voraussichtlich teilweise als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) und teilweise nach ihrer Realnutzung zu bewerten sein.

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) wird fachgutachterlich geprüft und bewertet. In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Viersen werden im weiteren Verfahren die maßgeblichen Immissionsorte (IP) und deren Schutzanspruch in Bezug auf die zu erwartenden Lärmemissionen einer „heranrückenden" gewerblich-industriellen Nutzung festgelegt – soweit diese nicht bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 bestimmt wurden.

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 werden 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 werden.

Die Untersuchungsergebnisse fließen in die Umweltprüfung ein und daraus resultierende Maßnahmen werden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt, z. B. durch Gliederung des Gewerbe bzw. Industriegebiets und/oder dem Ausschluss bestimmter Anlagen und Betriebe nach dem Abstandserlass für das Land Nordrhein-Westfalen, Anhang 1 zum Abstandserlass *(RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007).*

Zielsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, die zum Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden, ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den maßgeblichen Immissionsorten (und im Plangebiet) zu gewährleisten und unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärmimmissionen zu vermeiden.

Verkehrslärm

Neben den zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen besteht eine umweltrelevante Vorbelastung des Plangebiets und des Ortsteils Elmpt durch Verkehrslärmemissionen, insbesondere durch die in geringer räumlicher Entfernung zum Plangebiet verlaufende BAB 52.

Im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bebauungspläne zur Umnutzung des ehemaligen Militärgeländes wurde und wird die tatsächliche Belastung des jeweiligen Plangebiets durch Verkehrslärmemissionen auf Grundlage der (dann) aktuellen Verkehrszahlen fachlich qualifiziert ermittelt. Soweit sich hieraus planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt, z. B hinsichtlich von Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen (passive Schallschutzmaßnahmen), so werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Lufthygiene

Zur Beurteilung potenzieller Beeinträchtigungen angrenzender schutzwürdiger (Wohn-) Nutzungen und des FFH-Gebiets DE-4802-301 „Lüsekamp und

Boschbeek“ werden die Auswirkung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Elm-137 erhoben, prognostiziert und beurteilt werden.

Dabei werden die in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Elm-137 ermittelten zukünftigen Verkehrszahlen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind, zugrunde gelegt.

Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde im Zuge der 61. Änderung des Flächennutzungsplans eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt *(ACCON Environmental Consultants: Lufthygienischer Untersuchungsbericht im Rahmen der Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niederkrüchten „Militärgelände Elmpt“, Bericht-Nr.: ACB-1223-226260-02_rev04, (Dezember 2023)*. In dieser wurde festgestellt, dass die für Immissionskonzentrationen festgelegten Grenzwerte der 39. BImSchV sicher eingehalten werden. Die durch die Entwicklung induzierten Stickstoffdepositionen unterschreiten das Abscheidekriterium. Insofern war eine weiterführende Betrachtung der Stickstoffdeposition gemäß H PSE-Leitfaden und TA Luft nicht erforderlich. Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die bisherigen Erkenntnisse durch eine lufthygienische Untersuchung überprüft und bei Bedarf angepasst. Soweit sich hieraus planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Gefahrenstoffe

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung 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 (Trennungsgrundsatz).

Ob und inwieweit diesbezüglich (textliche) Festsetzungen im Bebauungsplan Elm-137 zu treffen sind, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ob und ggf. welche planungsrechtlichen Festsetzung hinsichtlich von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG im Bebauungsplan erforderlich sind, wird ebenfalls im weiteren Verfahren geklärt.

Dies kann beispielsweise notwendige Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen oder besondere Maßnahmen/Auflagen zur Altlastenbeseitigung oder zur Bodenabdichtung usw. betreffen.

6.6 Grünflächen und Flächen für Wald

Den südlichen Rand des Bebauungsplangebiets Elm-137 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 festgelegt wird. Mit der Festsetzung wird die bereits im Bebauungsplan Elm-131 festgelegte Randeingrünung fortgeführt und außerdem das städtebauliche Ziel verfolgt, einen landschaftsgerechten Übergang zwischen dem Bebauungsplangebiet Elm-137 und dem südlich angrenzenden Freiraum zu schaffen, was durch die entsprechende Zweckbestimmung zum Ausdruck kommt. Darüber hinaus wird im Südosten des Plangebiets eine Grünfläche im Bereich eines ehemaligen Erdbunkers festgesetzt. Der vorhandene Erdbunker soll als Fledermausquartier erhalten werden. Daher ist die Fläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert.

Des Weiteren werden entlang der als Verkehrsfläche festgesetzten Nord-Süd-Achse zwei Straßenbegleitende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt. Diese enthalten die begrünten Böschungen, die entlang der Verkehrsachse entstehen werden. Überlagernd werden Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet Elm-137 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 westlichen 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 festgesetzt.

Zusammen nehmen die Waldflächen und die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ einen Flächenanteil von rund 16,6 % bzw. 13,9 ha am Bebauungsplangebiet (insgesamt rund 84 ha) ein.

6.7 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-137 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

6.8 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 (ASP I). Soweit erforderlich schließen sich hieran vertiefende Art-für-Art-Betrachtungen (Stufe II und III) an.

6.9 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-137 werden dementsprechend gekennzeichnet:

Altstandort AS 290_043

Für das Bebauungsplangebiet Elm-137 „Javelin Park West“ vermerkt der Kreis Viersen im Altlastenkataster den Altstandort AS 290_043 „Ehemaliger Militärflugplatz“. Der Altstandort wird im Bebauungsplan Elm-137 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-137 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-137 mit dem Kreis Viersen als Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Vorlage der Ergebnisberichte der Schadstoffvorerkundungen 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.

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.

Östlich außerhalb des Plangebiets verläuft von Nordwesten nach Südosten der „Hillenkamper Sprung“. Der Norden des Plangeltungsbereichs wird durch den von Norden nach Süden verlaufenden „Elmpter Wald 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.

6.10 Nachrichtliche Übernahme 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.

Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszonen der Bundes-Autobahn 52 (BAB 52) sind gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung – nachrichtlich in den Bebauungsplan Elm-137 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.

6.11 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.

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-137 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 Starkregensimulation für den Kreis Viersen ist im Plangebiet im Fall eines extremen Starkregens an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser möglich. 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.

Störlinie und -zone

Der östliche Plangebietsteil ist durch den von Norden nach Süden verlaufenden „Elmpter Wald Sprung“ betroffen. Weiter östlich außerhalb des Plangebiets verläuft von Norden nach Süden außerdem der „Hillenkamper Sprung“.

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.

Die Störungslinie und -zone des „Elmpter Wald Sprungs“ sind im Bebauungsplan Elm-137 als Hinweis 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-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, 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.

Kompensationsmaßnahmen und -flächen

Die natur- und artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Bebauungsplan Elm-137 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 werden. Notwendige Maßnahmen werden im weiteren Aufstellungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden entwickelt werden.

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie des erforderlichen Umfangs für Ausgleich/Ersatz wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf Elm-137 vorgenommen werden. Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen sowie externer Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Elm-137 „Javelin Park West“ bestimmt werden, der zum Bebauungsplanentwurf zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB erarbeitet werden wird.

Neben dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich/Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt werden sich, auf Grundlage artenschutzrechtlicher Anforderungen, voraussichtlich zusätzliche Erfordernisse für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergeben, die dem Erhalt der ökologischen Funktion der durch die Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang dienen (CEF-Maßnahmen).

Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der CEF-Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets (Shelter-Flächen) werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Elm-137 „Javelin Park West“ bestimmt, der zum Bebauungsplanentwurf zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB erarbeitet wird.

Außerkrafttreten von Vorschriften

Mit seinem Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan Elm-137 „Javelin Park West“ den durch ihn überplanten Teil des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“.

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

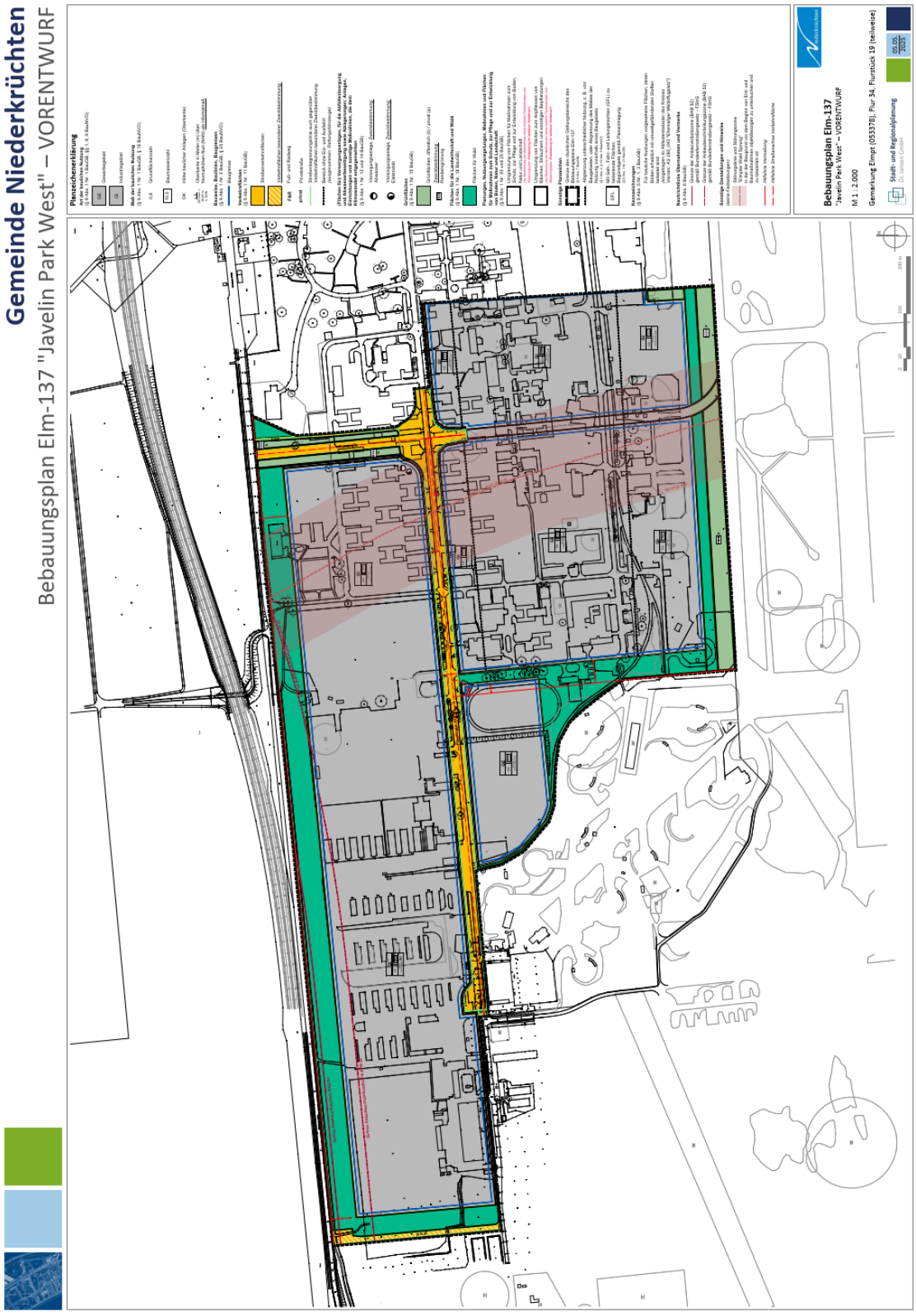
Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die bei den Bebauungsplanfestsetzungen Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden

6.12 Bebauungsplan Elm-137 und Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m², ca.	Fläche in ha, ca.	Flächenanteil am Plangebiet in %, ca.
Gewerbegebiete (GE), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO	**41.384**	**4,1**	**5,0**
Industriegebiete (GI), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO	**613.000**	**61,3**	**73,4**
Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO	**37.630**	**3,78**	**4,5**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO, davon:	**4.713**	**0,5**	**0,6**
Fuß- und Radweg	1.022	0,1	0,1
Privatstraße	3.691	0,4	0,5
Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung: Randeingrünung	**28.747**	**2,9**	**3,4**
Flächen für Wald, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB	**109.963**	**11,0**	**13,2**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB *(überlagernde Darstellung)*	**130.769**	**13,1**	**15,7**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB *(überlagernde Darstellung)*	**18.900**	**1,9**	**2,3**
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-137	**835.437**	**83,5**	**100,0**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Mai 2025)

Abbildung 14: Vorentwurf des Bebauungsplans Elm-137 „Javelin Park West“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Mai 2025)

Abbildungen

Abbildung 1: Niederkrüchten – Flugplatz, Konkretisierung Grobkonzept 3

Abbildung 2: Masterplan (Nutzungskonzept) für die geplante Gesamtentwicklung mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Elm-137 in rot 4

Abbildung 3: Masterplan (Nutzungskonzept) mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Elm-137 in rot (Ausschnitt) 5

Abbildung 4: Ehemalige Mannschaftsunterkünfte in den sogenannten "H-Blocks" 8

Abbildung 5: Militärische Anlagen im südlichen Plangebietsteil 8

Abbildung 6: Fahrzeughallen und Werkstätten im Nordwesten des Plangebiets 8

Abbildung 7: Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ östlich des Plangebiets 9

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Blätter 17, 22) 14

Abbildung 9: Darstellungen der 61. FNP-Änderung mit Abgrenzung des Bebauungsplans Elm-137 in rot 15

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Süd des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 in rot 16

Abbildung 11: Abgrenzung des Vogelschutzgebiets „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 in rot 17

Abbildung 12: Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes 21

Abbildung 13: Ausschnitt aus der Starkregensimulation für den Kreis Viersen mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-137 in rot 23

Abbildung 14: Vorentwurf des Bebauungsplans Elm-137 „Javelin Park West“ 41