

Gemeinde Niederkrüchten
Bebauungsplan Nie-121
„Gewerbering/Sohlweg“

Begründung – Teil 1

Satzung



1	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN UND RESTRIKTIONEN	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Einzelhandelskonzept	7
3.3	Natur und Landschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
3.4	Artenschutz	12
3.5	Flächennutzungsplan	13
3.6	Bebauungsplan Nie-68 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam“ und Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B 230“	14
4	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	15
4.1	Grundzüge der Planung	15
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung	20
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	22
4.6	Verkehrsflächen	23
4.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
4.8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW	24
4.9	Kennzeichnungen	25
4.10	Hinweise	25
5	FLÄCHENBILANZ	27
6	VER- UND ENTSORGUNG	27
7	UMWELTPRÜFUNG	28

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

In zentraler Lage der Gemeinde Niederkrüchten, nordöstlich der Ortslage Elmpt, liegt der Gewerbestandort Dam, in dessen südlichem Teilbereich verschiedene Gewerbebetriebe, aber auch Einzelhandelsnutzungen wie zwei Lebensmitteldiscounter (*ALDI SÜD* und *Lidl*), ein Drogerie-, Textil-, Schuh- und Getränkefachmarkt, eine Bäckerei und ein Blumengeschäft angesiedelt sind.

Der Bebauungsplan für diesen Bereich des Gewerbestandorts, Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B 230“, wurde im Zuge eines Klageverfahrens des Betreibers *ALDI SÜD* gegen die Versagung eines Vorbescheids zur Erweiterung der Verkaufsflächen gerichtlich als funktionslos erklärt.

*funktionsloser Bebauungsplan Nie-71
„Erweiterung Gewerbegebiet
Dam/B 230“*

Das Verwaltungsgericht Düsseldorf vertritt in einem Begründungsschreiben an den Kreis Viersen als Baugenehmigungsbehörde die Rechtsauffassung, dass der Bebauungsplan Nie-71 hinsichtlich der Festsetzung „Industriegebiet“ funktionslos geworden sei, weil diese Flächen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen sollen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Mithin müssten anderweitig unzulässige Betriebe, insbesondere diejenigen mit erheblichem Belästigungspotenzial, den Charakter eines Industriegebiets prägen. Nicht erheblich belästigende Betriebe dürfen im Industriegebiet nur untergebracht werden, soweit diese nach Umfang und Gewicht nicht überwiegen.

Anlässlich einer Ortsbesichtigung im September 2014 hätte in der Umgebung kein einziger erheblich störender Gewerbebetrieb festgestellt werden können, noch sei aufgrund der bestehenden Nutzungen eine Entwicklung zu einem Industriegebiet zu erwarten mit der Folge, dass die Zweckbestimmung eines Industriegebiets nicht mehr gewahrt und der Bebauungsplan insoweit funktionslos geworden sei.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein als ungültig erkannter Bebauungsplan in dem für Aufhebung von Bebauungsplänen geltenden Verfahren aufzuheben. Ein entsprechendes Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nie-71 wurde durch Ratsbeschluss vom 16. Dezember 2014 eingeleitet.

*eingeleitetes Aufhebungsverfahren
des Bebauungsplan Nie-71 „Erweiterung
Gewerbegebiet Dam/B 230“*

Die damalige Planungsabsicht des Bebauungsplans Nie-71 lag in der Entwicklung eines wettbewerbsfähigen Standorts, der insbesondere dem regionalen Bedarf an Industrieflächen gerecht werden sollte. Der Gewerbestandort hat sich in der Vergangenheit jedoch aufgrund einer Anhäufung von Einzelhandelsbetrieben sowie nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben anders entwickelt als ursprünglich geplant.

Aufgrund der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Nie-71 sind Bauvorhaben nunmehr nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Regelung lässt jedoch Spielraum für unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, insbesondere bezüglich der Erweiterung von Verkaufsflächen und weiterer Einzelhandelsansiedlungen am Gewerbestandort Dam.

§ 34 BauGB als Baugenehmigungsgrundlage

Um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort Dam zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nie-121 „Gewerbering/Sohlweg“ aufgestellt werden. Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nie-121 „Gewerbering/Sohlweg“ ist die Steuerung des Einzelhandels in dem vornehmlich durch Gewerbebetriebe geprägten Bereich des Standorts im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Niederkrüchten. Zum einen soll der Gewerbegebietscharakter gesichert und damit die Nutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs für Gewerbebetriebe beschränkt werden, zum anderen einer weiteren Einzelhandelsansiedlung an diesem nicht integrierten Standort und den damit verbundenen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vorgebeugt werden.

planerische Steuerung der Nutzungen am Gewerbestandort Dam auf Grundlage der neu aufzustellenden Bebauungspläne Nie-121 und Nie-122

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplan Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230“ mit Ausnahme der Einzelhandelsgrundstücke im südlichen Bereich des Gewerbestandorts Dam sowie einen Teilbereich des Bebauungsplans Nie-68 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam“.

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121 wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2014 dahingehend geändert, dass nicht nur die Grundstücke der Lebensmitteldiscounter, sondern auch die daran angrenzenden Grundstücke mit Einzelhandelsnut-

geänderter Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121

zungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nie-121 liegen. Für die Einzelhandelsagglomeration im südlichen Bereich des Gewerbegebiets Dam werden eigene bauleitplanerische Lösungen entwickelt.

Als Sicherungsinstrument für das Erreichen der Planungsziele der mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleiteten Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre für den Bereich Gewerbering/Sohlweg erlassen.

Veränderungssperre

Im Regionalplan Düsseldorf wird der Standort Dam als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahr 1981 stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nie-121 „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar.

Regionalplan- und Flächennutzungsplandarstellung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gem. Ziel 6.5-8 Landesentwicklungsplan NRW haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen entgegenzuwirken. Mit den Einzelhandelsnutzungen im südlichen Bereich des Standorts Dam (angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121) liegt bereits eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels 6.5-8 vor.

Anpassung an die Raumordnung und Landesplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nie-121 schafft die Gemeinde Niederkrüchten die rechtlich verbindliche Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich. Zugleich sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Ziele des vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten beschlossenen Einzelhandelskonzepts für Niederkrüchten umgesetzt werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt östlich von Elmpt, im Winkel der Verkehrsachsen L 372/Steinkenrather Weg und der K 9/Mönchengladbacher Straße. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121 die Flurstücke 375, 376, 378, 379, 380, 386, 393, 409, 410, 440, 424, 441, 444, 452, 454, 455, 457, 458, 459, 463, 472, 473, 474, 477, 481, 482, 495, 496, 497, 498, 499, 503, 504, 506, 508, 513, 514, 517, 525, 526, 527, 528, 530, 531, 533, 534 sowie Teile der Flurstücke 377, 398 und 460 in der Gemarkung Niederkrüchten (3379), Flur 28. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10 ha. Es werden sowohl bebaut als auch unbebaute, vollständig erschlossene Grundstücke von dem Geltungsbereich erfasst.

Abbildung 2 Schrägluftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121



Quelle: Google earth pro, 2016

Nur wenige Kilometer östlich des Gewerbegebiets Dam liegt der Autobahnanschluss Niederkrüchten der BAB 52. Über die K 9 und die B 221 ist das Gewerbegebiet gut an die Autobahn bzw. an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Ortskern von Niederkrüchten liegt südöstlich des Plangebiets in ca. 3 km Entfernung.

Für das Plangebiet ist eine Agglomeration aus Gewerbebetrieben und Dienstleistern, u. a. aus den Bereichen Metallverarbeitung, Baustoffhandel, Kfz-Reparaturen und Handel von Autoteilen sowie Einzelhandelsnutzungen prägend. Zur K 9 ausgerichtet, außerhalb des Geltungsbereichs, liegen die zwei Lebensmitteldiscounter *ALDI SÜD* und *Lidl*, ein Drogerie-, Textil-, Schuh- und Getränkefachmarkt, eine Bäckerei und ein Blumenfachgeschäft.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind über die Straßen Sohlweg und Gewerbering erschlossen. Letztere ermöglicht auch die Anbindung des Gewerbegebiets an die K 9.

Das Gelände im Geltungsbereich ist uneben; mit ca. 64 m über Normalhöhennull (NHN) befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets der höchste Punkt innerhalb des Geltungsbereichs und mit ca. 57 m über Normalhöhennull (NHN) im nördlichen Bereich des Plangebiets der niedrigste Punkt innerhalb des Geltungsbereichs. Entsprechend steigt die Erschließungsstraße Sohlweg aus nordöstlicher Richtung kommend in Richtung K 9 an.

3 Übergeordnete Planungen, planerische Vorgaben und Restriktionen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99), Teilabschnitt L 4702 Nettetal, stellt für den Gewerbestandort Dam insgesamt „Bereiche für die gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dar. Die Planungsabsichten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121 „Gewerbering/Sohlweg“ stimmen daher mit den landesplanerischen Vorgaben überein.

Regionalplandarstellung

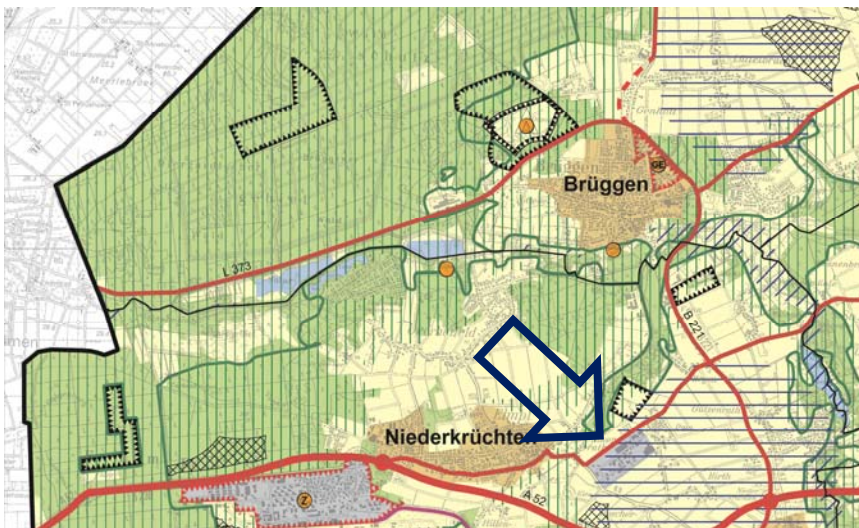
Für den östlichen Teil des Plangebiets stellt der Regionalplan Bereiche des Grundwasser- und Gewässerschutzes dar.

In der Regionalplandarstellung werden die Grenzen der Lärmschutzgebiete des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) „Schutz vor Fluglärm“ nachrichtlich dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt demnach in der Lärmschutzzone B des Flugplatzes Niederkrüchten-Elmpt.

Der Betrieb des Flugplatzes wurde bereits vor Jahren eingestellt; die Lärmschutzbereiche wurden durch Verordnung aufgehoben.¹

Im Regionalplanentwurf (Mai 2016) sind für das Plangebiet „Bereiche für die gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) sowie für den östlichen Teil des Plangebiets Bereiche des Grund- und Gewässerschutzes dargestellt.

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan (2. Entwurf) für den Regierungsbezirk Düsseldorf



Quelle: Internetportal der Bezirksregierung Düsseldorf, Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan

¹ Verordnung zur Aufhebung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Brüggen und den militärischen Flugplatz Hopsten vom 25. August 2015 (GV. NRW. 2015, S. 625)

In einem Gespräch der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernate 32 und 35), der Gemeinde Niederkrüchten und dem Kreis Viersen am 03.11.2014 wurde die fortschreitende Etablierung von Einzelhandelsansiedlungen in Niederkrüchten-Dam von der Regionalplanungsbehörde kritisch beurteilt.

Abstimmungen mit Regionalplanungsbehörde

Dabei wurde auf Ziel 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW-EH)² verwiesen, wonach die Gemeinde dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) entgegenzuwirken hat. Dazu gehört auch die räumliche Konzentration mehrerer selbständiger, je für sich nicht großflächiger Betriebe, wenn von ihnen raumordnerisch bedeutsame Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen können. Dass es sich im vorliegenden Fall bei dem südlichen Bereich des Gewerbestandorts Dam um eine Agglomeration in einer raumordnerisch relevanten Größenordnung handelt, war dabei unstrittig.

Festgestellt worden war, dass sich die regionalplanerisch ausgewiesenen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in Niederkrüchten in der Vergangenheit entsprechend der regionalplanerischen Darstellung und dem bisherigen Planungsrecht vorrangig als gewerblicher Standort entwickelt haben. Dieser Schwerpunkt soll auch im Hinblick auf die Fortschreibung des Regionalplans beibehalten werden.

Gem. Ziel 6.5-8 LEP NRW haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Verfestigung und Attraktivitätssteigerung des Standorts Dam für Einzelhandelsnutzungen vermeiden

Mit dem Ziel 6.5-8 wird der Erkenntnis Rechnung getragen, dass auch mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen können (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.).

Den Gemeinden wird mit den Regelungen im Ziel 6.5-8 LEP NRW aufgegeben, außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dem Entstehen oder der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenre-

² Mit dem Inkrafttreten des neuen LEP NRW verlor der LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel an Rechtswirkung. Die Regelungen wurden jedoch in den LEP NRW übernommen.

levanten Sortimenten) entgegenzuwirken. Den Gemeinden wird damit eine Handlungspflicht auferlegt.

Durch die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Nie-71 und die damit zu befürchtende Genehmigungsfähigkeit (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe verschärft sich daher die Problematik aus Sicht der Bezirksregierung, und die Prüfkriterien des § 34 BauGB würden nicht ausreichen, um die städtebaulichen Konflikte vor Ort zu lösen.

3.2 Einzelhandelskonzept

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept³ der Gemeinde Niederkrüchten wurde vom Gemeinderat am 22.11.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Einzelhandelsituation des Gewerbestandorts Dam wird wie folgt beschrieben und folgende Handlungsempfehlung für den Standort Dam und die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Niederkrüchten insgesamt gegeben:

- „Der von der Landes- bzw. Kreisstraße gut einsehbare Standort ist aufgrund seiner fehlenden Anbindung an Siedlungsstrukturen als nicht integriert und Pkw-kundenorientiert einzustufen.“
„Die Standortbewertung als dezentral/nicht städtebaulich integriert wurde bereits im Vorläuferkonzept gleichlautend getroffen. Gleichwohl übernimmt der Standort derzeit eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde, die durch die zwischenzeitlichen Erweiterungen der beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl und die Ansiedlung verschiedener Fachmärkte seit dem Jahr 2014 weiter ausgebaut wurde.“
„Bereits im Jahr 2014 ist auf den intensiven Wettbewerbsdruck für die städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte in Niederkrüchten hingewiesen worden, der sich durch die dargestellten Entwicklungen zwischenzeitlich noch verstärkt hat. Hierbei profitiert der Standort von den gegebenen Parkmöglichkeiten und der Größe der hier verorteten Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere mit den bestehenden Fachmärkten in den Sortimenten Bekleidung, Fahrräder und Elektronik werden Angebote des mittelfristigen Bedarfs bereitgestellt, die in den übrigen Versorgungslagen nicht oder nur unzureichend angeboten werden. An der im Vorläuferkonzept des Jahres 2014 formulierten Empfehlung wird festgehalten: Im Gewerbegebiet Dam sollten zukünftig keine weiteren Ansiedlungen oder Ausweitungen im Segment der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen. Ein Ausbau des Einzelhandelsstandorts mit Einzelhandelsbetrieben, die schwerpunktmäßig nicht zentrenrelevante Sortimente führen, ist hingegen grundsätzlich möglich.“

*Bewertung der Einzelhandelslage
Dam*

³ Gemeinde Niederkrüchten, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Oktober 2016

Jedoch sollten auch hier Wettbewerbswirkungen, beispielsweise mit dem bestehenden Raiffeisenmarkt in Niederkrüchten, beachtet werden, die einer Ansiedlung mit sich überschneidenden Sortimenten zwar nicht entgegenstehen, jedoch in jedem Fall zu einer verstärkten Wettbewerbswirkung beitragen.“

- Im Rahmen des Zentrenkonzepts für die Gemeinde Niederkrüchten konnte im Ortsteil Niederkrüchten der zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum abgegrenzt werden (Beschluss des Gemeinderates vom 08. April 2014). „Zwar hat sich die abgegrenzte Einzelhandelslage nicht wie erwünscht positiv entwickelt, es wird dennoch empfohlen an der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums festzuhalten.“ „Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 wurde für die Versorgungslage Elmpt festgestellt, dass eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich war. Die Zahl und Struktur der Nutzungen innerhalb des Ortskerns erfüllte nur in Teilen die dargestellten Mindestanforderungen an ein Nahversorgungszentrum.“ An dieser Bewertung wird auch in der Fortschreibung festgehalten.
- Für die räumliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurden folgende Ziele für die Gemeinde Niederkrüchten formuliert:
 1. Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten
 2. Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten und die integrierte Ortslage Elmpt
 3. Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung
 4. Vermeidung der Stärkung bestehender großflächiger Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten sowie der integrierten Ortslage Elmpt.
- „Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungslagen ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich. Der Gemeinde Niederkrüchten wird daher empfohlen, die Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die „Niederkrüchtener Liste“ auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts unverändert gegenüber den Beschlüssen aus dem Jahr 2014 zu beschließen bzw. beizubehalten und im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung der inte-

zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Niederkrüchten

Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung

zentraler Versorgungsbereich und „Niederkrüchtener Liste“

grierten Versorgungslagen verfolgt werden.“ (der Gemeinderat hat diese Beschlüsse in seiner Sitzung am 22.11.2016 gefasst).

Eine Verfestigung oder Erweiterung von Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der „Niederkrüchter Liste“ am Standort Dam würde demnach im Widerspruch zu den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Niederkrüchten stehen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans Nie-121 wäre die (Einzelhandels-) Entwicklung des Standorts jedoch – ausgehend von der aktuellen Rechtslage – einer planerischen Steuerung durch die Gemeinde entzogen.

*Steuerung durch den Bebauungsplan
Nie-121*

3.3 Natur und Landschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der zweite Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Stand Juni 2016, stellt für den östlichen Teil des Plangebiets Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz, Wassergewinnungsanlage Niederkrüchten, dar.

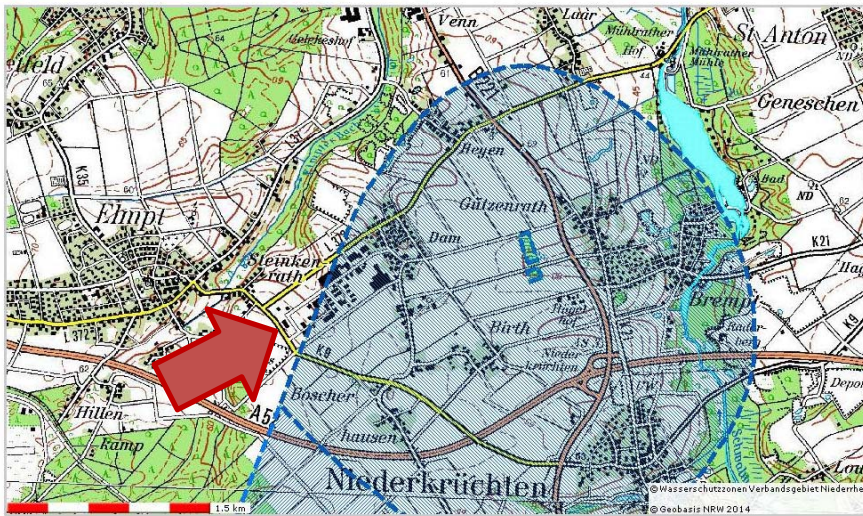
Wasserschutzzone

Im Umweltportal NRW wird dieser Bereich als geplante Trinkwasserschutzzone IIIA dargestellt. Auf Grundlage wasserrechtlicher Vorschriften – § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 14 Landeswassergesetz (LWG NRW) – können Wasserschutzzonen nur durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt werden.

Da die Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Niederkrüchten (WG) bisher nicht ordnungsbehördlich festgesetzt ist, wird auf einen Vermerk gem. § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB im Bebauungsplan verzichtet.

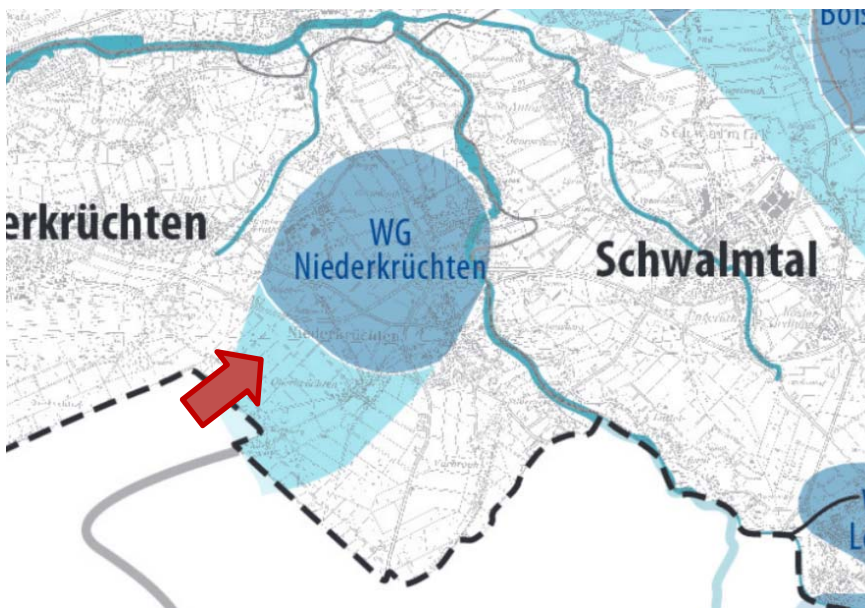
Das Plangebiet wird jedoch, nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeindeverwaltung, künftig möglicherweise von der Festsetzung eines Wasserschutzgebiets erfasst werden, sodass an dieser Stelle darauf hingewiesen sei.

Abbildung 4 Grenze der geplanten Wasserschutzzone IIIa



Quelle: Geoportal Niederrhein

Abbildung 5 Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz



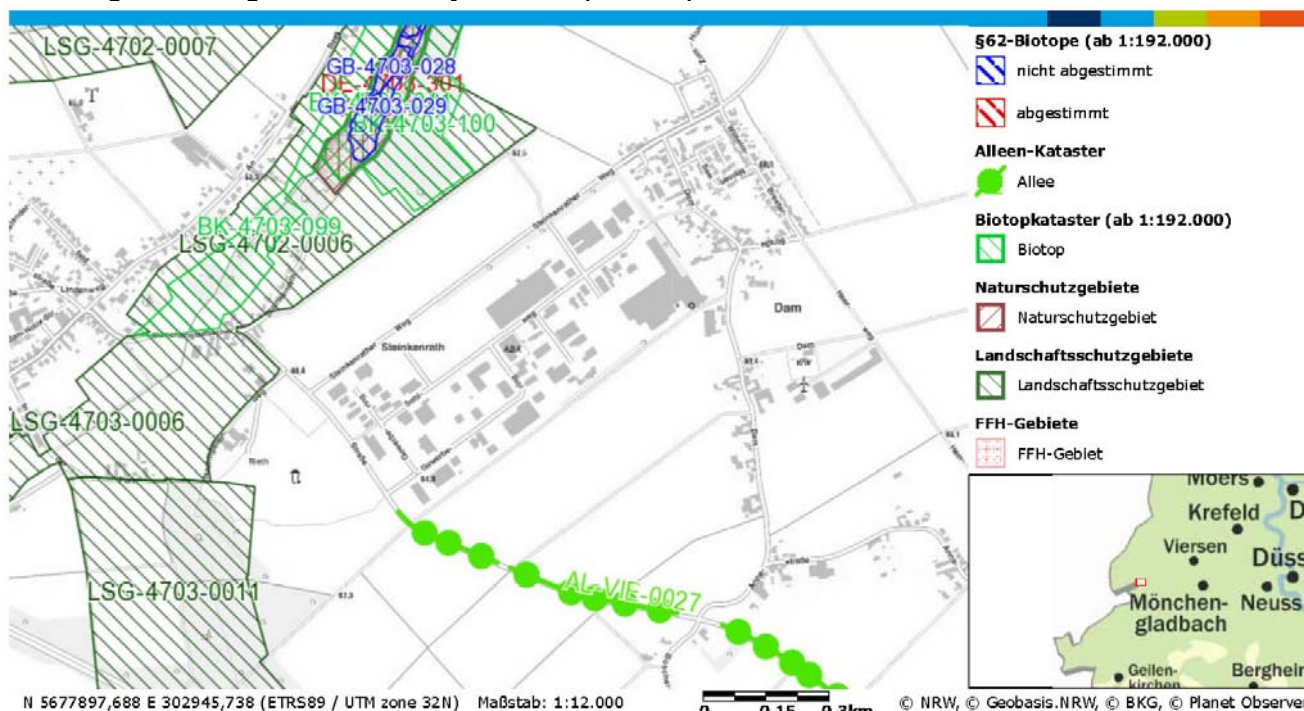
Quelle: Internetportal der Bezirksregierung Düsseldorf, Ausschnitt aus dem zweiten Entwurf, Beikarte 4G Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121 liegt innerhalb des ausgewiesenen Naturparks Maas-Schwalm-Nette (NTO-011). Für den Plangeltungsbereich wurden bei Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Ein Abgleich mit der Online-Geodatenbank des LANUV (LINFOS) vom 09.01.2014 zeigt, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs weder schutzwürdige Biotope (Biotopkataster) noch gemäß § 62 LG NW geschützte Biotope dokumentiert sind. Die nächstgelegene Fläche des Biotopkatasters liegt nördlich des Plangebiets in einer Entfer-

nung von rund 500 m. Es handelt sich um das Naturschutzgebiet (NSG) Elmpter Bach.

Abbildung 6 Schutzgebiete, Schutzobjekte, Biotop/Biotopkataster



Quelle: „NRW Umweltdaten vor Ort“ – Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW

„(...) Die Schutzausweisung dient der Erhaltung und Optimierung dieses Waldkomplexes für artenreiche Lebensgemeinschaften und als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, insbesondere als Lebensstätte für Brutvögel, als Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsstätte für ziehende Vögel und damit dem Schutz eines Teils des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Mit der Schutzausweisung verbunden sein soll aber auch die Wiederherstellung und Entwicklung bereits abgegangener oder abgängiger hochwertiger Lebensräume und Lebensgemeinschaften zur nachhaltigen Sicherung oder Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des hohen Erlebniswerts für die naturbezogene Erholung des Menschen.

Die Schutzausweisung dient darüber hinaus der nachhaltigen Sicherung des Umfelds von Bodendenkmalen und archäologischen Fundplätzen.

Das Naturschutzgebiet ist Teil des FFH-Gebiets DE-4703-301 „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue“, einer der Kernbereiche des EG Vogelschutzgebiets DE-4603-401 „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“. Das Schutzgebiet ist Bestandteil des Naturparks Schwalm-Nette mit hoher Bedeutung

bezüglich der Erholung und Naturerfahrung für die Bewohner der nahen Verdichtungsgebiete. (...)“⁴

Der Bachlauf bzw. das Naturschutzgebiet mit darin verzeichneten (geschützten) Biotoptypen sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Eine (Vor-) Prüfung möglicher Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet DE-4703-301 bzw. das Vogelschutzgebiet DE-4603-401 „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ ist aufgrund der räumlichen Entfernung des Änderungsbereichs von mehr als 300 m voraussichtlich nicht erforderlich.

3.4 Artenschutz

Infolge des 2009 novellierten Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), in dem die nationalen Artenschutzbestimmungen an die europarechtlichen Vorgaben angepasst wurden, besteht im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung. In einer ersten Stufe (Vorprüfung) wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, welche europäisch geschützten Arten im Plangebiet zu erwarten sind und bei welchen Arten ggf. artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Zu den durch das Vorhaben möglicherweise betroffenen, planungsrelevanten Arten zählen gem. artenschutzrechtlicher Vorprüfung⁵ Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus (Fledermäuse), Baumpieper, Feldlerche und Schwarzkehlchen (Bodenbrüter), Gartenrotschwanz, Turteltaube und Wespenbussard (Baum- und Gehölzbrüter), Mehlschwalbe und Rauchschwalbe (Gebäude- bzw. Felsbrüter) und der Kuckuck (Brutschmarotzer).

Da durch das Vorhaben weder Gehölze mit geeigneten Hohlräumen noch Gebäude beansprucht werden, sind Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate der o. g. Fledermäuse vom Vorhaben nicht betroffen. Die Fledermäuse können die umliegende offene Feldflur und Gehölze in der Umgebung als Jagdgebiet nutzen und so auf ausreichend große Jagdlebensräume ausweichen.

Fledermäuse

Die Fläche des Plangebiets unterliegt bereits einer hohen Vorbelastung durch die Nutzungen innerhalb des Gebiets und den daraus resultierenden starken Störungen. Die Wahrscheinlichkeit ist zwar nicht groß, dass die Fläche des Plangebiets von den o.g. Bodenbrütern als Brut- und Nahrungshabitat genutzt wird, ein Vorkommen

Bodenbrüter

⁴ Online verfügbare Informationen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW

⁵ Ute Rebstock: Fachbeitrag zum Artenschutz, Vorprüfung, Eschweiler, 04. Juni 2018

bodenbrütender Arten kann aber nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Daher sollte die Baufeldräumung in den Monaten September bis Februar erfolgen, außerhalb der Brutzeiten der Vögel. Sofern der Beginn von Erdbauarbeiten während der Brutzeit erfolgt, sollte vor Baubeginn eine Überprüfung der Neststandorte durchgeführt werden, damit eine Schädigung dieser Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Sollten die Flächen jedoch nicht im Anschluss an die Baufeldräumung bebaut werden, sollten ab März bis zum tatsächlichen Baubeginn Vergrümmungsmaßnahmen wie z. B. Flatterbänder aufgestellt werden.

Die Fortpflanzungsstätten der Baum- bzw. Gehölzbrüter liegen in Einzelbäumen, Baumgruppen, Baumreihen, Feldgehölzen, Wäldern und Waldrändern. Durch das Vorhaben werden keine Gehölze innerhalb des Plangebiets beansprucht. Da auch die Nahrungshabitate in anderen Bereichen liegen, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Gartenrotschwanz, Turteltaube und Wespenbusard ausgeschlossen werden.

Baum- bzw. Gehölzbrüter

Da durch das Vorhaben keine Gebäude mit geeigneten Hohlräumen beansprucht werden und geeignete Nahrungshabitate für Gebäudebrüter/Felsbrüter nicht gegeben sind, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Mehlschwalbe und Rauchschnalbe ebenfalls ausgeschlossen werden.

Gebäudebrüter/Felsbrüter

Ein Vorkommen des Kuckucks im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Um eine Tötung von Wirtsvögeln des Kuckucks und seiner eigenen Eier und Jungvögel auszuschließen, sollte die Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraums der Vögel, in den Monaten September bis Februar, erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten sollte vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte durchgeführt werden.

Brutschmarotzer

3.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahre 1981 stellt für den Planbereich sowie für den Gewerbestandort Dam insgesamt „gewerbliche Bauflächen“(G) dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nie-121 ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets beabsichtigt – folglich wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

gewerbliche Bauflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen gem. der Flächennutzungsplandarstellung oberirdische sowie unterirdische Hauptversorgungsleitungen. Gem. einer Ortsbesichtigung verlaufen die Leitungen augenscheinlich nicht wie im Flächennutzungsplan dargestellt.

Hauptversorgungsleitungen

Abbildung 7 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten, Überarbeitung der Darstellung durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.6 Bebauungsplan Nie-68 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam“ und Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B 230“

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121 „Gewerbering/Sohlweg“ werden durch den Bebauungsplan Nie-68 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam“ und den (aufzuhebenden) Bebauungsplan Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B 230“ die Nutzungen verbindlich gesteuert.

Der Bebauungsplan Nie-68 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam“, 1. Änderung, setzt für den östlichen Bereich des Bebauungsplans Nie-121 als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete, als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und eine Bauhöhe von 18 m bis max. 23 m, Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen auf 15 m Breite als Randeingrünung fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete wurden durch Baugrenzen festgelegt.

Um eine flexible Gewerbeansiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nie-71 zu erreichen, sind neben Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO auch Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgesetzt, wobei die Nutzung in Anwendung der Abstandsliste 1990 eingeschränkt wird. Die Abgrenzung des Gewerbegebiets vom Indust-

Bebauungsplan Nie-68 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam“

Bebauungsplan Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230“

riegebiet wurde im Bereich des Sohlwegs vorgenommen. Hierdurch sollte erreicht werden, dass gewerbliche Anlagen zwischen der L 372 und dem Sohlweg als Puffer zwischen den zu berücksichtigten Wohngebieten liegen und zu einer Reduzierung der Lärmwerte beitragen. Gesonderte Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung über die Einschränkungen nach dem Abstandserlass hinaus wurden im Bebauungsplan Nie-71 nicht getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II oder III) und der Geschossflächenzahl (1,6 oder 2,4) sowie einer maximal zulässigen Bauhöhe von 81,00 m über Normal-Null (NN), ausnahmsweise auch 86,00 über NN bestimmt.

Der heutige Gewerbering und der Sohlweg sind im Bebauungsplan Nie-71 als Verkehrsflächen angelegt. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen wurden durch Baugrenzen festgesetzt, die weitestgehend parallel zu den Straßenverkehrsflächen verlaufen.

Neben den Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der K 9 (ehemals B 230) und der L 372 beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ im östlichen Teil des Plangebiets.

Für den Bebauungsplan Nie-71 wurden insgesamt drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Von dem Hintergrund der Funktionslosigkeit und des eingeleiteten Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans Nie-71 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nunmehr nach § 34 BauGB.

4 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

4.1 Grundzüge der Planung

Um die gewerblichen Bauaktivitäten und im Besonderen die Einzelhandelsentwicklung des Gewerbestandorts Dam verlässlich steuern zu können, wird dieser mit dem Bebauungsplan Nie-121 überplant.

Gegenüber dem aufzuhebenden Bebauungsplan Nie-71 soll ausschließlich ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Festsetzungen orientieren sich jedoch weitestgehend an den sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans Nie-71 (z. B. Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, Ausnutzbarkeit der Grundstücke und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, den landesplanerischen Vorgaben mit dem am 8. Februar in Kraft getretenen LEP NRW zu entsprechen. Gemäß Ziel 6.5-8 des LEP haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung

Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben

bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Die Gemeinde Niederkrüchten hat nunmehr die landesplanerische Verpflichtung, der Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten am Gewerbestandort Dam entgegenzusteuern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann zudem eine zentrale Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umgesetzt werden. Demnach sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Niederkrüchten und des Ortskerns Elmpt vollständig auszuschließen.

Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121 „Gewerbering/ Sohlweg“ hat sich in der Vergangenheit, der regionalplanerischen Darstellung und der des Flächennutzungsplans entsprechend, als gewerblicher Standort entwickelt. Prägend für den Planbereich sind überwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Der Bebauungsplan Nie-121 setzt daher – auch hinsichtlich der vom Verwaltungsgericht Düsseldorf eingeräumten Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Nie-71 – als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest.

Aufgrund der Vorprägung durch Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im südlichen Bereich des Gewerbestandorts Dam besteht im Planbereich ein potenzieller Ansiedlungsdruck. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Niederkrüchten wird zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Niederkrüchten und des Ortskerns Elmpt festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind.

Ausschluss von Einzelhandel

Vom Einzelhandelsausschluss setzt der Bebauungsplan eine Gegen Ausnahme gem. § 1 Abs. 9 BauNVO fest. Eine solche Rückausnahme ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zulässig, wenn dargelegt wird, dass das gewählte Abgrenzungskriterium marktüblichen Gegebenheiten entspricht und die Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Diese Voraussetzungen sind für die im Bebauungsplan festgesetzte Rückausnahme gegeben:

Verkaufsstellen in unmittelbarem betrieblichen Zusammengang mit Gewerbebetrieben

Ausnahmsweise sind im Plangebiet Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und deren Verkaufsfläche der Geschossfläche i. S. v. § 20 BauNVO des zugehörigen Hauptbetriebs untergeordnet ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstellen trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe heute auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Um dabei negative städtebauliche Auswirkungen, z. B. durch eine „Verselbständigung“ oder ein unbeschränktes Flächenwachstum dieser Einzelhandelnutzungen, zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass ausnahmsweise zulässige Verkaufsstellen dem entsprechenden Hauptbetrieb untergeordnet sein müssen (sog. „Annexhandel“). Damit ist üblicherweise nicht nur eine flächenbezogene, baulich erkennbare „Unterordnung“ der Verkaufsstelle verbunden, sondern i. d. R. auch eine untergeordnete Umsatzrelevanz und eine geringere funktionale Bedeutung der Verkaufsfläche im Verhältnis zu der des Hauptbetriebs. Das Merkmal der Unterordnung setzt außerdem einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus. Damit ist ein Betriebstyp dadurch gekennzeichnet, dass er zum einen aus einem „Hauptbetrieb“ – gewerbliche Produktion, Verarbeitung bestimmter Waren oder Serviceleistungen zu bestimmten Waren – sowie zum anderen aus einem angegliederten untergeordneten Betriebsteil – Verkauf eben dieser Waren – besteht.

Nach aktueller Rechtsprechung wird dabei ein Verkaufsflächenanteil von 10 % bis maximal 30 % der Geschossfläche des Hauptbetriebs noch als (deutlich) untergeordnet gelten können. Auf eine Beschränkung allein auf die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Verkaufs von Waren, die der Hauptbetrieb (am Standort) selbst herstellt, wird im Bebauungsplan Nie-121 verzichtet. Hierdurch würde die Ansiedlung von Betriebstypen, die grundsätzlich zum Standortprofil passen, zu deren Erscheinungsbild der Verkauf bestimmter Waren aus fremder Produktion jedoch heute üblicherweise dazu gehört, erschwert bzw. verhindert.

Die Ausnahmeregelung ist geeignet, das Plangebiet insbesondere als Standort des produzierenden und artverwandten Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die in gewissem untergeordnetem Umfang eigene oder fremd produzierte Waren vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, in anderen Baugebieten zusätzliche Verkaufsstellen zu errichten. So unterstützt die Festsetzung eine Ansiedlung und die wirtschaftliche Führung eines Gewerbebetriebs und gleichzeitig das Ziel, Flächen für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet zu sichern.

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden in dem Plangebiet Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen. Diese würden durch ihr Erscheinungsbild und der prägenden

Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben

Wirkung das Image des Gebiets nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung des Gebiets führen.

Für das Gewerbegebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich darin, dass ein Flächenverbrauch im Plangebiet für Nutzungen, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind, vermieden werden soll. Diese Betriebe sind in der Regel wenig arbeitsplatzintensiv, benötigen aber häufig sehr große Flächen.

Ausschluss von „Anlagen für sportliche Zwecke“

Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) soll verhindert werden, dass zukünftige, aber auch bestehende Betriebe Einschränkungen immissionsschutzrechtlicher Art aufgrund benachbarter Wohnungen hinnehmen müssen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke begründet sich ebenfalls aus der zuvor genannten Absicht, einem Flächenverbrauch im Gewerbegebiet für Nutzungen, die auch in anderen Gebieten zulässig sind, entgegenzuwirken.

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Der Bebauungsplan setzt ebenso fest, dass Vergnügungsstätten aller Art unzulässig sind. Vergnügungsstätten (wie Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen) können gleichermaßen eine städtebauliche Fehlentwicklung bzw. einen Trading-down-Effekt in dem Gewerbegebiet einleiten. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt in der Regel zu bodenrechtlichen Spannungen, die vermieden werden sollen. Zudem soll das Gebiet überwiegend den zulässigen Produktions- und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Im Bebauungsplan Nie-71, der 1998 Rechtskraft erlangte, wurde dieser Forderung in Anwendung des Abstandserlasses vom 21.03.1990 nachgekommen, im Bereich der 1. Änderung fand der Abstandserlass von 1998 Anwendung.

Gliederung des Gewerbegebiets

Im Abstandserlass werden die Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten sowie Wohngebieten und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände geregelt. Die Abstandsliste ist nicht abschließend. So fehlen z. B. gewerbliche Anlagen, die selbst in Wohn- oder gemischt genutzten Gebieten zulässig sind, sowie Anlagen, die in Nordrhein-Westfalen überhaupt oder nur ganz vereinzelt vorkommen. Dem Bebauungsplan Nie-121 ist der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz,

Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007⁶ zugrunde zu legen.

Die nächste zusammenhängende und auch im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbebauung im Wirkungsbereich des Bebauungsplans Nie-121 liegt an der Straße „An der Beek“ (ca. 500 m entfernt). Deutlich näher zum Plangebiet liegt die größtenteils straßeneinseitige Bebauung der Straße Steinkenrath. Zum Schutz der Streubebauung „Steinkenrath“ wird diese als Bezugspunkt bei der Anwendung des Abstandserlasses berücksichtigt, auch wenn dieser Bereich nicht formal „als zu berücksichtigendes Wohngebiet“ anzusehen ist. Die Entfernung zwischen der Streubebauung und dem nächstliegenden Baufenster dieses Bebauungsplans beträgt 205 m. Für eine entsprechende Außenbereichsbebauung werden Anforderungen an den Immissionsschutz ähnlich dem eines Mischgebiets gestellt, also geringere als in den Wohngebieten.

Östlich des Plangebiets an der Straße Dam liegt eine weitere Streubebauung aus Wohngebäuden sowie landwirtschaftlichen Betrieben, das nächst liegende Wohngebäude befindet sich in 470 m Entfernung.

Gem. 2.2.2.5 des Abstandserlasses vom 06.06.2007 dürfen bei der Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- und Dorfgebieten andererseits bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

Das im Bebauungsplan Nie-121 gem. § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB auf Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass gegliedert (GE1 – GE3) und hinsichtlich der Nutzung wie folgt eingeschränkt:

- GE1 Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten sind nicht zulässig. Die mit einem (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse IV und V sind zulässig.
- GE2 Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten sind nicht zulässig. Die mit einem (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse III und IV sind zulässig.
- GE3 Betriebsarten der Abstandsklasse I bis III sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten sind nicht zulässig. Die mit einem (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse II und III sind zulässig.

⁶ Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007

Die festgesetzte Einschränkung der Nutzung stellt sicher, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen auf den Grundstücken der Umgebung, insbesondere im Bereich der schutzbedürftigen Wohnbebauung, erzeugen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des Abstandserlasses werden im Gewerbegebiet Festsetzungen zu Betriebsbereichen getroffen, die unter die Störfallverordnung fallen. Die Festsetzung 1.1.3 begründet sich in der planerischen Absicht der Gemeinde Niederkrüchten, Regelungen über den Umgang und die Lagerung usw. von Gefahrenstoffen im festgesetzten Gewerbegebiet unter Vorsorgegesichtspunkten bereits auf Ebene der Bauleitplanung planungsrechtlich zu verankern.

Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Um eine hinreichende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO zu erfüllen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ) und eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt.

Die Gemeinde Niederkrüchten ist bestrebt, eine maximale Ausnutzbarkeit des Gewerbegebiets zu erreichen. Hierdurch soll nicht zuletzt auch eine flächensparende Bebauung erreicht werden, was den Gesamtflächenbedarf für eine gewerbliche Nutzung im Gemeindegebiet senken kann und soll. Zum anderen soll auch erreicht werden, dass den einzelnen Firmen eine möglichst großzügige Ausnutzung der Grundstücke gestattet wird. Aus diesen Gründen wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft und im Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Da Geschosshöhen im Gewerbebau stark differieren, kann z. B. über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Zur planerischen Steuerung der Baudichte in den Gewerbegebieten setzt der Bebauungsplan daher eine Geschossflächenzahl von 1,6 bzw. 2,4 als Höchstmaß fest. Eine GFZ von 1,6 wird in den Bereichen des Plangebiets festgesetzt, die zur L 372 und K 9 ausgerichtet sind. Für den Kernbereich des Gewerbegebiets und im Anschluss zum nördlichen Bereich des Gewerbebestandsorts Dam wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Durch die Staffelung der GFZ kann in der Gewerbegebietsmitte eine (städtebaulich gewünschte) höhere bauliche Dichte erreicht werden als an den zuvor genannten Gewerbegebietsrändern.

Geschossflächenzahl

Darüber hinaus wird für bauliche Anlagen und Gebäude eine maximal zulässige bauliche Höhe in Metern über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Die Oberkante darf die im Plan eingeschriebene maximale Höhe von 81,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) nicht

maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Gebäude

überschreiten. Bei Flachdächern richtet sich die Oberkante für die Einhaltung der maximalen Höhe nach der Hauptgesimshöhe. Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe als Oberkante für die Einhaltung der maximalen Höhe maßgebend.

Ergänzend werden zulässige Überschreitungen für Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung dienen, sowie für einzelne Bauteile und Anlagen, wenn Betriebsart und -ablauf es erfordern, festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile der Gewerbebetriebe regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

ausnahmsweise zulässige Überschreitungen

Wie im Bebauungsplan Nie-71 wird auch im Bebauungsplan Nie-121 keine Bauweise vorgeschrieben. Für die bisher un bebauten Grundstücke ist nicht absehbar, wie die Betriebsstruktur der sich ansiedelnden Firmen aufgebaut ist, auch ist der Betriebsablauf in den künftigen Firmen nicht bekannt.

Bauweise

Die Festsetzung einer offenen oder aber auch einer geschlossenen Bauweise würde aller Voraussicht nach nicht den Anforderungen der künftigen Bauherren entsprechen. Bei der offenen Bauweise wäre der Bauherr in der Begrenzung der Baukörperlänge auf 50 m gebunden. Gerade in einem Gewerbegebiet kann dies zu einem Ausschluss entsprechender Gewerbeansiedlungen führen, wenn die betriebsnotwendigen Anbauten nicht erstellt werden können. Im Falle der geschlossenen Bauweise würde der Zwang bestehen, die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine hohe Ausnutzung der Grundstücke bedingt die Ausweisung großzügig überbaubarer Grundstücksflächen.

In dem Bebauungsplan Nie-71 wurde diese Maßgabe berücksichtigt, indem Baugrenzen festgesetzt wurden, die grundsätzlich einen Abstand von 3,00 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen einhalten. Zur K 9 (ehemals B 230) wurden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der Anbauverbotszonen der damaligen B 230 nach straßenbaurechtlichen Vorschriften festgesetzt. Die Anbauverbotszone ist mit der Umwidmung der B 230 zur K 9 entfallen.

An den Rändern der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplans Nie-71 werden die Baugrenzen in einem Abstand von 15 m geführt, um in Anlehnung an den nördlichen Bereich des Gewerbestandorts Dam eine breite Randeingrünung zu ermöglichen.

In den Bebauungsplan Nie-121 werden die Baugrenzen des Bebauungsplans Nie-71 übernommen. In den Kurvenbereichen der Verkehrsflächen wurden die Baugrenzen jedoch straßenparallel angepasst.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Dasselbe gilt für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, wobei Anlagen und Einrichtungen zur Grundstückseinfriedung von der Festsetzung ausgenommen sind. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen

Die Festsetzungen greifen den Regelungsgehalt des in Aufhebung befindlichen Bebauungsplans Nie-71 für das Plangebiet auf. Innerhalb der festgesetzten, großzügigen Baufenster steht ausreichend Fläche für die Hauptnutzung und für die Unterbringung notwendiger Stellplätze zur Verfügung. Die nicht für die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zur Verfügung stehenden Flächen entlang von Erschließungsstraßen dienen einem geordneten Erscheinungsbild und der Einbindung der Baugebiete in das Plangebietsumfeld sowie einer grünordnerischen Grundstücksgestaltung (Randeingrünung).

Ferner sollen Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraums vermieden werden, wie z. B. eine unmittelbare Erschließung von Einzelstellplätzen auf zusammenhängenden Stellplatzanlagen über die angrenzende öffentliche Straße.

Anlagen zur Grundstückseinfriedung sind von der Festsetzung ausgenommen, damit die Bauherrschaft die Möglichkeit hat, ihre Grundstücke aus Sicherheitsgründen einzufrieden, ohne dass hierfür regelmäßig eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da z. B. betriebstechnische Gründe dazu führen können, dass eine solche Nebenanlage in direktem Zusammenhang mit Anlagen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum errichtet werden muss.

Aus den Festsetzungen ergeben sich gegenüber dem entsprechenden Regelungsgehalt des Bebauungsplans Nie-71 keine weitergehenden Einschränkungen.

4.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Straße Gewerbering erschlossen, die zusammen mit dem Sohlweg eine ringartige Erschließung des südlichen Bereichs des Gewerbegebiets ermöglicht. Zwei Stichstraßen, die vom Sohlweg in Richtung Steinkenrather Weg führen, erschließen die rund 150 m tiefen, z. T. bisher unbebauten Grundstücke.

Die Straßen wurden nach den im Bebauungsplan Nie-71 festgesetzten Straßenverkehrsflächen errichtet. Aktuell besteht kein Erfordernis der Änderung der Verkehrsflächen. Aus diesem Grund werden die bestehenden Erschließungsstraßen in dem Bebauungsplan als Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplans Nie-71 übernommen.

Nordwestlich des Discounters ALDI verläuft ein Fußweg, der im Bebauungsplan Nie-121 zur Sicherung der direkten Wegeverbindung K9 - Gewerbering als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt wird.

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

Bereits in dem Bebauungsplan Nie-71 wurden entlang der Ränder des Gewerbe- und Industriegebiets Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Ziel, eine bessere Einbindung des Gebiets in die Landschaft zu erreichen und gleichzeitig Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen, festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sollten die bestehende Begrünung des nördlichen Bereichs des Gewerbestandorts Dam fortführen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nie-71 werden im Grundsatz in den Bebauungsplan Nie-121 übernommen. Die textlichen Festsetzungen wurden jedoch hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestimmtheit modifiziert und die Pflanzenauswahlliste geringfügig ergänzt.

Demnach sind auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen vollflächig standortheimische Gehölze aus der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um eine wirksame Begrünung zu erhalten, sind die Pflanzen in einem Abstand von max. 1,50 m x 1,50 m zu setzen.

Die im Bebauungsplan Nie-71 festgesetzte zentrale öffentliche Grünfläche wurde aus dem Bebauungsplan Nie-68, der zum Teil durch den Bebauungsplan Nie-71 überplant wurde, übernommen und mit dem Zusatz „Schutzpflanzung“ versehen. Aktuell verfügen diese Flächen jedoch nur in einem geringen Maße über den Charak-

ter einer öffentlichen Grünfläche. Eine Schutzpflanzung, wie es der Bebauungsplan Nie-71 vorsieht, besteht ebenfalls nicht.

Im Bebauungsplan Nie-121 wird die zuvor genannte Grünfläche als Gewerbegebiet, ergänzt um Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzt. Im Rahmen von Grundstücksankäufen im Bereich der Pflanzmaßnahmen besteht die Möglichkeit für angrenzende Unternehmen, diese Flächen im Rahmen der GRZ anzurechnen.

Aufgrund der Erweiterungsabsichten eines am Standort ansässigen Unternehmens wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nie-71, 1. Änderung, von der Festsetzung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zwischen dem Gewerbering und der südlichen Randeingrünung des Gewerbegebiets abgesehen. In den Bebauungsplänen Nie-68 und Nie-71 war die zentrale Grünfläche als durchgängige Achse zwischen dem Sohlweg und der Eingrünung des Gebiets geplant bzw. festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nie-71 wurde die Maßnahmenfläche in westlicher Richtung versetzt und infolgedessen eine durchgängige Grünverbindung aufgegeben.

Der ansässige Betrieb stößt bereits an seine räumlichen Grenzen; eine Erweiterung ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen grundsätzlich nur in südwestlicher Richtung möglich. Hierfür müsste die im Bebauungsplan Nie-71, 1. Änderung, festgesetzte Maßnahmenfläche von 15,00 m Breite auf 5,00 m geschmälert werden. Da hiermit von der ursprünglichen planerischen Absicht, eine zentrale, das Gewerbegebiet gliedernde und durchgängige Grünfläche zu schaffen, weiter abgerückt wird und eine städtebauliche Wirkung der Maßnahmenfläche deutlich reduziert würde, wird in Gänze die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen dem Gewerbering und der Randeingrünung ausgenommen.

Im wirtschaftlichen Interesse der Gemeinde Niederkrüchten soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans einer möglichen Verlagerung des Betriebs entgegengewirkt bzw. dem Betrieb die notwendige Planungssicherheit gegeben werden.

4.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

In dem Bebauungsplan Nie-121 werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW getroffen, um im Hinblick auf Werbeanlagen einheitliche Gestaltungsvorgaben zu treffen.

Um einem negativen Erscheinungsbild des Gewerbegebiets vorzubeugen, werden innerhalb des Geltungsbereichs Werbeanlagen und

Werbemasten mit mehr als 10,00 m Höhe über dem höchsten Punkt der öffentlichen Straßen, zu der diese ausgerichtet sind, sowie Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen.

Darüber hinaus grundsätzlich zulässige Werbeanlagen sollen sich in das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets Dam einfügen und auch hinsichtlich der städtebaulichen Qualität und des Landschaftsbilds verträglich sein.

4.9 Kennzeichnungen

In der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702, sind für einen Teilbereich des Plangebiets Böden mit humosem Bodenmaterial ausgewiesen.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Dieser Teil des Plangebiets wird daher aufgrund seiner Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich sind, gekennzeichnet.

Auf die Bauvorschriften des Eurocodes 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997 – 1 mit nationalem Anhang, der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitshinweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sei hingewiesen.

4.10 Hinweise

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

Hinweise auf Vorgaben, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind

Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstr. 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

Erdbebenzone 1

Im Hinblick auf die Planung, insbesondere der Statik von Gebäuden, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.), verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba B“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hillenkamp“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Sophia“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümer des Bergwerksfeldes „Sophia Jacoba B“ ist der Niederländische Staat, vertreten durch die DSM - Raad van Bestuur -, P.O. Box 6500, 6401 JH Heerlen (NL). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Hillenkamp“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Sophia“ ist die PVG GmbH - Resources Services & Management, Emscherstraße 55 in 45891 Gelsenkirchen.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der L 372 auf der freien Strecke. Es wird auf die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße bzw. auf die Bestimmungen zu baulichen Anlagen an Straßen gem. § 25 StrWG NRW sowie auf die Bestimmungen zu Anlagen der Außenwerbung gem. § 28 Abs. 1 StrWG NRW hingewiesen.

Bestimmungen gem. Straßen- und Wegegesetz NRW

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmemissionen vorbelastet. Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Landesstraße L 372 ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen, können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen durch die L 372

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Auf die weiteren Bestimmungen des StrWG NRW sei hingewiesen

Nach Angaben des Kreises Viersen ist für das Gewässer „Elmpter Bach“ (Oberflächenwasserkörper PE_SWA_1400_28492_o) im Monitoring zum Bewirtschaftungsplan (Steckbriefe 2016) eine Belastung durch Zink in der Wasserphase festgestellt worden. Großflächige, unbeschichtete Dacheindeckungen aus Zinkmaterial sollen deshalb im Plangebiet keine Verwendung finden, sofern das Niederschlagswasser der betreffenden Dachflächen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal nicht entsprechend vorbehandelt wird.

Dacheindeckung

5 Flächenbilanz

Nutzung	Flächen in qm, ca.
Gewerbegebiet (GE 1 bis GE3)	90.476
<i>Überbaubare Grundstücksfläche nach GRZ 0,8</i>	72.381
<i>Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</i>	11.836
Verkehrsflächen	12.971
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	287
Räumlicher Geltungsbereich BP Nie-121, gesamt	103.733

6 Ver- und Entsorgung

Entwässerungstechnisch ist das Plangebiet im Trennverfahren erschlossen. Das Schmutzwasser wird zur Pumpstation am Talweg geführt und anschließend durch die Ortskanalisation Dam über den Verbindungssammler bis zur Gruppenkläranlage Overhetfeld abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser auf den befestigten privaten Flächen wird über einen Kanal/Graben dem Rückhaltebecken des Elmpter Bachs zugeführt. Von hier aus gelangt das Niederschlagswasser gedrosselt zum Elmpter Bach, in dem es oberirdisch über die belebte Bodenzone verrieselt wird, um dem Elmpter Bach unterirdisch zuzulaufen.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets wird durch die Gemeindewerke Niederkrüchten GmbH sichergestellt.

Die Strom- sowie die Erdgasversorgung erfolgen durch die West Energie und Verkehr GmbH.

Neben dieser Grundver- und -entsorgung ist das Plangebiet durch weitere Versorgungsträger infrastrukturell erschlossen, z. B. im Bereich des Fernmeldewesens durch die verschiedenen Bereiche der Post.

7 Umweltprüfung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich gem. § 2 Abs. 4 S. 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2) zum Bebauungsplan und wurde durch das Büro Ute Rebstock⁷ erstellt.

Die Bauleitplanung stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) dar, der möglichst zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen ist. Die Eingriffs- und Kompensationsbewertung erfolgt anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Recklinghausen, Stand März 2008). Nach diesem Verfahren erfolgt eine Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestandes und der Planung. Der sich aus der Differenz von geplantem und vorhandenem Biotopwert ergebene Kompensationswert gibt die Größenordnung eventuell notwendiger, zusätzlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Die Methode berücksichtigt rechnerisch nur Eingriffe in die Biotopstrukturen. Die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaft werden verbal beschrieben.

Zusammenfassend sind durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann. In Bezug auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, ergeben sich durch das Vorhaben keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, sondern eine Entlastung des Landschaftsbildes. Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind durch das Planvorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt haben die Gewerbeflächen des Plangebiets und die unbebauten Grundstücksflächen nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum. Es ist nicht zu erwarten, dass bemerkenswerte, gefährdete oder streng geschützte Pflanzen oder Tierarten in relevanter Weise betroffen sein werden. Es kann nicht mit absoluter Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die bis-

Verbal-argumentative Eingriffsbewertung

⁷ Ute Rebstock: Umweltbericht und landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Eschweiler, 07. Februar 2018

her unbebauten Grundstücke von planungsrelevanten Vögeln als Teillebensraum genutzt werden. Daher sollten Baufeldräumungen im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeit, stattfinden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch den Eingriff ein Defizit von 4.302 ökologischen Wertepunkten entsteht. Da der naturschutzrechtlich relevante Kompensationsbedarf jedoch nicht im Plangebiet gedeckt werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das anfallende Biotopwertdefizit von 4.302 Wertepunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung – Ersatzforstfläche Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79, ausgeglichen.

Abbildung 8 Lageplan der Ausgleichsfläche „Ersatzforstfläche Boscherhausen“



Quelle: Kreis Viersen



Planverfasser

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49,
50667 Köln

Köln, den

.....
Dominik Geyer