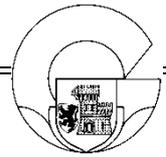


Entwurf der Begründung



Nr. G 220 „Logistikzentrum Lilienthalstraße“
Ortsteil IG Ost

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 220
„Logistikzentrum Lilienthalstraße“

Entwurf der Begründung
(gem. § 9 (8) BauGB)

Stand: Mai 2020

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Planverfahren	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bestehendes Planungsrecht	6
4.4	Landschaftsplan.....	7
4.5	FFH-Gebiete/Natura 2000.....	7
4.6	Denkmalschutz	7
5	Beschreibung des Bestandes	8
5.1	Städtebauliche Situation	8
5.2	Verkehrliche Erschließung	8
5.3	Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur	8
5.4	Immissionen.....	9
5.5	Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasser.....	9
5.6	Boden	9
5.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	10
6	Städtebauliches Konzept	10
7	Wesentliche Auswirkungen	11
8	Planinhalte	11
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
8.1.4	Verkehrsflächen.....	14
8.1.5	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	14
8.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
8.1.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	15
8.1.8	Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
8.1.9	Bedingte Festsetzung	16

8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
8.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	16
9	Planungsstatistik	17
10	Kosten, Bodenordnung	17

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Industriegebiet-Ost in Grevenbroich soll an der Lilienthalstraße ein regionaler Verwaltungssitz mit angegliedertem Distributionszentrum der Firma Lidl entstehen.

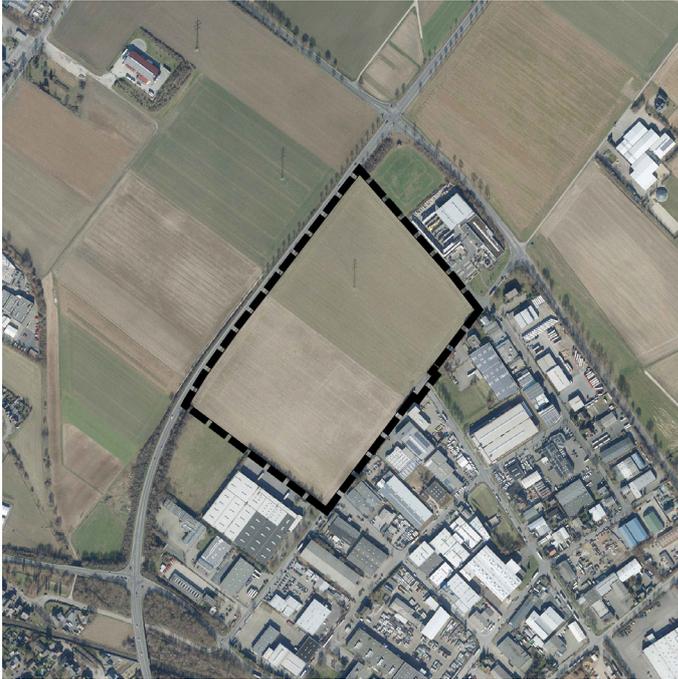
Die Firma Lidl ist bereits seit 1989 mit ihrer Regionalverwaltung an einem anderen Standort im Industriegebiet Ost ansässig. Während der vergangenen Jahrzehnte haben sich die Geschäftsstrukturen und -prozesse verändert und machen eine Vergrößerung aus sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten erforderlich. Der geplante Standort soll den bestehenden Betrieb ersetzen. Zukünftig sollen vom Industriegebiet-Ost sämtliche Lidl-Filialen in der Region gesteuert, verwaltet und beliefert werden. Die Regionalgesellschaft entscheidet eigenverantwortlich und vor Ort über sämtliche Bereiche wie die Warendisposition, die Immobilienstrategie und Filialentwicklung, das Personal in der Regionalgesellschaft und in den Filialen, die Warendistribution sowie die vertriebliche Steuerung der Filialen in der Region – damit nimmt die Regionalgesellschaft im Unternehmen Lidl eine bedeutende Stellung ein. Durch die Umsiedlung der bestehenden Regionalgesellschaft sollen die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig gesichert und zusätzlich weitere Arbeitsplätze am Standort Grevenbroich und in der Region geschaffen werden. Aus Sicht der Stadt Grevenbroich stehen die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 8 a) und c) Baugesetzbuch (BauGB) in einem hohen öffentlichen Interesse. Darüber hinaus lassen sich mit der städtebaulichen Entwicklung des geplanten Distributionszentrums und der damit verbundenen Modernisierung des Standortes durch den Einsatz modernster Technologien und optimierter Transportwege dazu beitragen, in großen Mengen Energie einzusparen und den CO₂-Ausstoß zu verringern. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Verwirklichung des Vorhabens ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. G 220 „Logistikzentrum Lilienthalstraße“ wird im Vollverfahren aufgestellt. Im Vollverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Nach § 2a BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht festzuhalten, der Teil der Begründung ist. .

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 durch den Rat der Stadt Grevenbroich gefasst. Die vorliegende Begründung dient der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

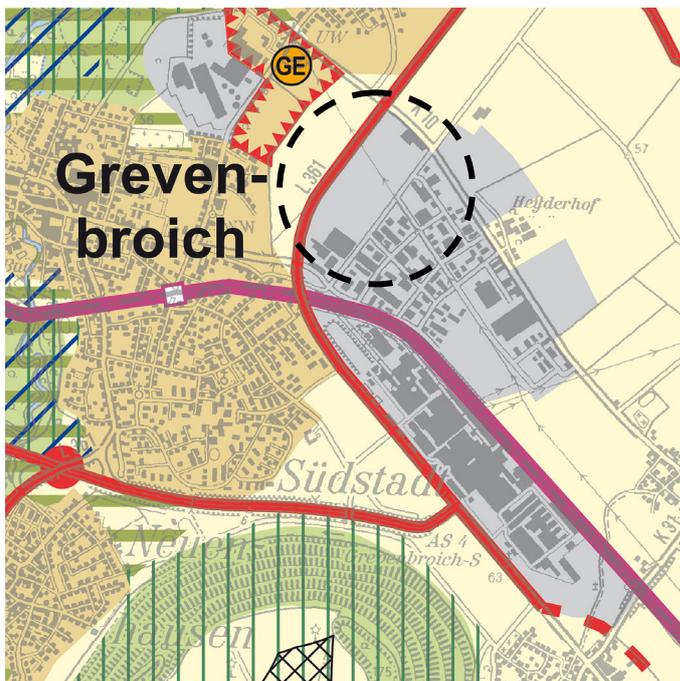
3 Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wevelinghoven in Flur 13 die Flurstücke 691 und 694 sowie Teile der Flurstücke 124 und 453 (Lilienthalstraße). Das Plangebiet wird im Nordwesten von der L 361 und im Südosten von der Lilienthalstraße umgrenzt.

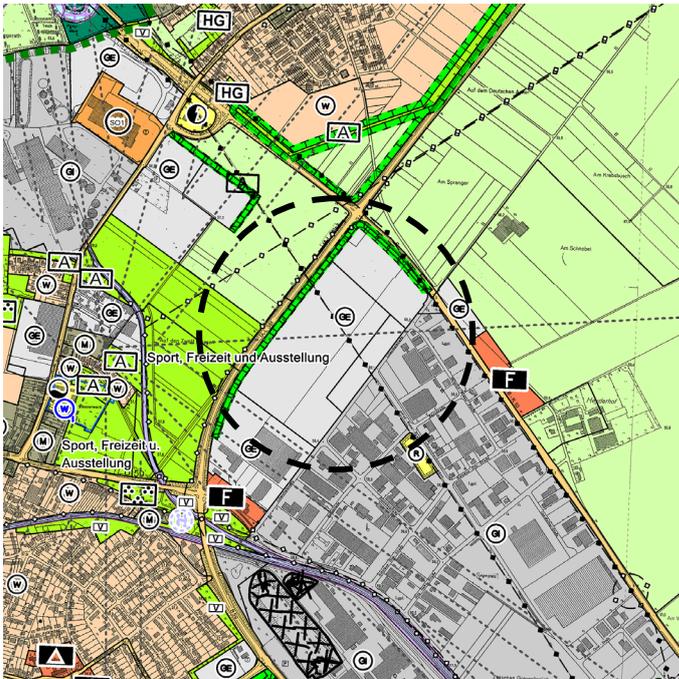
4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan



Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt die Flächen des Plangebiets als Bestandteil des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) am nördlichen Rand des Industriegebiets Ost dar. Die nordwestlich angrenzende Landesstraße L 361 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Jenseits der L 361 schließt sich ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich an.

4.2 Flächennutzungsplan



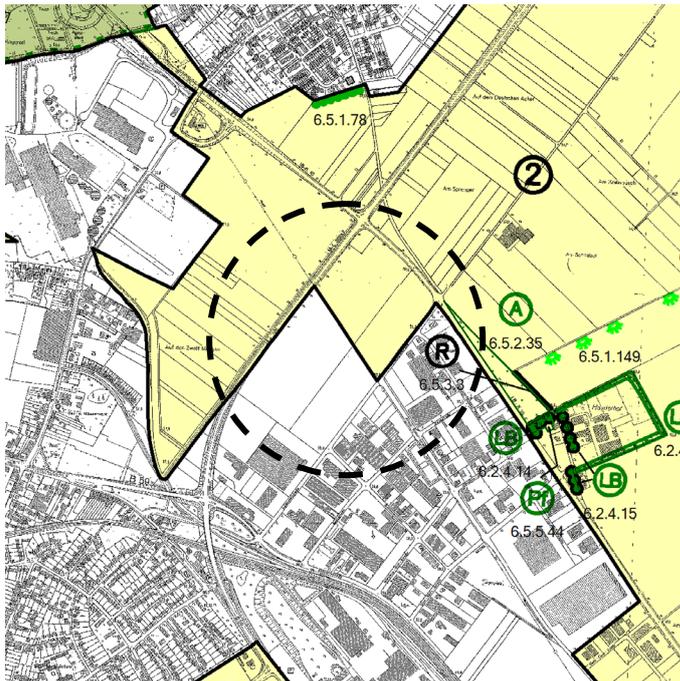
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. An der nördlichen Grenze ist entlang der als Straßenverkehrsfläche dargestellten L 361 ein Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Das Plangebiet wird von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung gekreuzt.

Im Parallelverfahren wird die 34. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel durchgeführt, künftig – den Anforderungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend – ein Industriegebiet darzustellen. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Die angestrebten Nutzungen sind aufgrund der Lage des Plangebiets in einem im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiet zzt. nicht genehmigungsfähig. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.4 Landschaftsplan



Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans VI des Rhein-Kreises Neuss (2016). Lediglich die Flächen im Norden des Geltungsbereiches – nördlich des Verlaufs der Hochspannungsleitung – sind vom Landschaftsplan erfasst. Dieser stellt hier das Entwicklungsziel 2 'Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen' dar. Konkrete Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

4.5 FFH-Gebiete/Natura 2000

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4806-303 Knechtstedener Wald mit Chorbusch) befindet sich in rund 8 km östliche Entfernung. Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch die Planung ist nicht zu erwarten.

4.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld liegen keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Gebäude. Für das Plangebiet liegen zudem keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmale vor.

5 Beschreibung des Bestandes

5.1 Städtebauliche Situation

Das circa 14,4 ha große Plangebiet ist Teil des insgesamt 160 ha großen Industriegebiets Ost und liegt östlich des Stadtkernes von Grevenbroich. Das Industriegebiet Ost stellt sich insbesondere aufgrund seiner günstigen Verkehrsanbindung als geeignet für die vorgesehene Logistikknutzung dar.

Das Plangebiet dehnt sich auf eine Länge (Nordost-Südwest) von etwa 475 m und eine Breite (Nordwest-Südost) von etwa 300 m aus. Mit einer Höhe zwischen 57,5 m und 59 m ü. NHN weist es in Relation zu seiner Ausdehnung nur geringe Höhenunterschiede auf. Es ist zzt. landwirtschaftlich genutzt und wird von einer Hochspannungsfreileitung von Nordwesten in Richtung Südosten gequert.

Aufgrund seiner Lage am nördlichen Rand des Industriegebiets Ost ist die unmittelbare Umgebung des Plangebiets primär gewerblich/industriell geprägt. Im Norden grenzt unmittelbar die Landesstraße L 361 an, im Südosten schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Jenseits der L 361 und nordöstlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im weiteren Umfeld befinden sich im Westen und Norden die Hauptsiedlungsbereiche von Grevenbroich und Wevelinghoven.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die derzeitige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lilienthalstraße. Diese ist über Zeppelinstraße im Süden und die Wevelinghovener Straße im Norden an das übergeordnete Straßennetz über die L 361 angebunden. Die Landesstraße mündet im Süden in die Bundesstraße 59 in Richtung Köln. Die an der B 59 gelegene Anschlussstelle 4 der Autobahn 540 stellt die Anbindung an das Autobahnnetz zwischen Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen dar. Künftig wird die A 540 zur B 59 herabgestuft, die Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt dann über die B 59 durch die Anschlussstelle 12 an die A 46.

5.3 Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an die bestehende Infrastruktur des Industriegebiets Ost angeschlossen werden. Die durch das Plangebiet verlaufende Hochspannungsfreileitung sowie der in deren Schutzstreifen verlaufende Hauptabflusssammler werden in zeitlichem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren unterirdisch verlegt. Entsprechende Flächen werden im Bebauungsplan gesichert.

Für die Verlegung ist aufgrund der unwesentlichen Bedeutung gem. § 74 Abs. 7 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) voraussichtlich weder ein Planfeststellungsverfahren noch eine Plangenehmigung erforderlich.

5.4 Immissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ein. Die im schalltechnischen Gutachten¹ für den Tageszeitraum ermittelten Beurteilungspegel betragen im Bereich der L 361 mehr als 70 dB(A), im Bereich der Lilienthalstraße bis zu 70 dB(A).

Für geplante Industriegebiete kann, soweit keine Gliederung erfolgt, gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 kein Orientierungswert angenommen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorgenommenen Gliederung wird näherungsweise der Orientierungswert für Gewerbegebiete (Tageszeitraum) von 65 dB(A) herangezogen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird dieser Orientierungswert nicht überschritten, aufgrund der angestrebten Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass für den Nachtzeitraum keine schützenswerten Nutzungen angestrebt werden.

Im Bebauungsplan wird entsprechend festgesetzt, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung Nachweise über ausreichende Schalldämmmaßnahmen für schützenswerte Nutzungen nach den Regelungen der DIN 4109 vorzulegen sind. Zur Bemessung der Anforderungen werden die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Anforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen schützenswerter Nutzungen in die Planzeichnung übernommen (siehe Abschnitt 8.1.7).

Das Plangebiet liegt am Rand eines vorhandenen Industriegebiets und ist entsprechend durch Industrie-/Gewerbelärm belastet. Die Lärmimmissionen aus dem Umfeld können jedoch vernachlässigt werden, da schalltechnische Einschränkungen bereits durch die innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete bestehenden Betriebswohnungen bestehen und somit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet von außen – über das zulässige Maß – hinaus nicht vorliegen werden.

Das Plangebiet befindet sich im potenziellen Einwirkungsbereich einer im Industriegebiet Ost ansässigen Störfallanlage (Betriebsbereich gemäß 12. BImSchV), die einen Achtungsabstand auslöst. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden mit Publikumsverkehr verbundene Nutzungen innerhalb des Plangebietes eingeschränkt (siehe Abschnitt 8.1.1).

5.5 Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Aus Literaturwerten der Grundwasseroberfläche und der gemessenen mittleren Geländehöhe ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von etwa 18,50 m. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. In 1,5 km westlicher Richtung verläuft die Erft, 2 km östlich verläuft der Flöthgraben.

5.6 Boden

Die Böden im Plangebiet sind als naturbelassene Parabraunerden einzuordnen. Durch die ackerbauliche Nutzung weisen sie eine strukturelle Beeinträchtigung auf. Die Böden werden aufgrund ihrer besonderen Bodenfruchtbarkeit als 'besonders schutzwürdig' bewertet. Auf-

¹ Lärmschutzgutachten für den Neubau eines Lidl Logistikzentrums in 41515 Grevenbroich; Büro für Lärmschutz, Papenburg; Mai 2020

grund der weiten Verbreitung der Parabraunerde im Grevenbroicher Stadtgebiet sind kaum Neuplanungen möglich, die diese sehr hochwertigen Böden nicht beanspruchen.

Das Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss weist für das Plangebiet keine Altlasten und auch keine Verdachtsfläche aus.

5.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Das Plangebiet ist Teilfläche eines Freilandklimatops mit allgemeiner Ausgleichsfunktion. Die nach Nordwesten anschließenden Freiflächen übernehmen die Funktionen als Frischluftgebiet und Kaltluftproduzent weiterhin, wenn auch nur in eingeschränktem Maße. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima wirken nur lokal und werden insgesamt als gering bewertet.

Hinsichtlich der zu erwartenden Folgen des Klimawandels lässt sich feststellen, dass durch die zunehmende Versiegelung die klimatischen Belastungen für den Menschen intensiviert werden. Für Starkregenereignisse kann der Bereich als weniger anfällig eingestuft werden. Insgesamt ist der Standort für die geplante Nutzung geeignet.

6 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Logistikbetriebes mit zugehöriger Verwaltung vorgesehen. Parallel zur L 361 bzw. der Lilienthalstraße soll ein Gebäudekörper mit einer Länge von knapp 400 m und einer Tiefe von etwa 140 m errichtet werden, welches von der Lilienthalstraße aus erschlossen wird. Das Gebäude soll im Wesentlichen eine Höhe von etwa 25 m bis 30 m über Grund erreichen. Es ist vollständig umfahrbar, für die Abwicklung des Güterverkehrs sind an den Gebäudeseiten Laderampen für Lastkraftwagen vorgesehen. Zwischen der Lilienthalstraße und dem Gebäudekörper sind auf einer Tiefe von etwa 100 m Stellplatzanlagen für Pkw und Lkw geplant.

Das Plangebiet soll durch Gehölzstreifen vollständig eingegrünt werden. Entlang der nordöstlichen Grenze ist ein Streifen mit einer Breite von etwa 15 m für die unterirdische Verlegung der Hochspannungsfreileitung und des Hauptabflusssammlers vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lilienthalstraße. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Zeppelinstraße an die L 361 vorgesehen. Eine mögliche Anbindung über Wevelinghovener Straße an die L 361 soll nur eine untergeordnete Rolle spielen bzw. nach Möglichkeit unterbunden werden.

Die verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines Lidl-Regionallagers an die Lilienthalstraße (Ing.-Büro Dipl.-Ing. J.Geiger & Ing. K.Hamburgier GmbH, Herne, Stand 12.03.2020) stellt fest, dass insgesamt bei verkehrsabhängiger Steuerung und Berücksichtigung des tatsächlich vor Ort vorhandenen Verkehrsablaufs an allen signalisierten Knoten mit einem zufriedenstellenden Qualitätsniveau zu rechnen ist. Das Verkehrsaufkommen im Zuge der Lilienthalstraße wird sich durch den Neubau jedoch wesentlich erhöhen, so dass das Gutachten bestätigt, dass die Wege auf der Lilienthalstraße – z.B. durch eine möglichst südliche Anbindung des Industriegebiets – möglichst zu minimieren sind. Das Parken im Straßenraum der Lilienthalstraße sollte verhindert werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen an allen Knoten ohne größere Defizite abgewickelt werden kann.

Aufgrund bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe ist die Umgebung des Plangebiets bereits durch Schallimmissionen vorbelastet. Aus diesem Grund wird angestrebt, dass durch die Planung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Im Lärmschutzgutachten wird festgestellt, dass diese Anforderung bei Umsetzung schalltechnischer Schutzmaßnahmen (Elektrostationen für den Nachtbetrieb von Kühlaggregaten, Abschirmung und Überdachung des Müllbereichs) erfüllt werden kann. Konkrete Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Der Bebauungsplan stellt durch eine Gliederung des Industriegebietes gem. Abstandserlass NRW sicher, dass ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen hinreichend gewährleistet ist (siehe Abschnitt 8.1.1).

7 Wesentliche Auswirkungen

Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 220 erfolgt keine – über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehende – Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Entwicklung im Plangebiet beruht auf der Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Abwägung zwischen dem Verlust von Freiflächen bzw. der Schaffung neuer Gewerbeflächen wurde somit bereits auf übergeordneter Ebene vollzogen. Nach der Entscheidung über die zukünftige Nutzungskategorie der Fläche in den übergeordneten Planungsebenen wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Angebotsplanung) keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Form von Planungsvarianten betrachtet.

Insofern ist aus Sicht der Stadt Grevenbroich die durch die genannten Planverfahren vorbereitete Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die hohe Gewichtung der Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB nach wie vor erforderlich.

Artenschutz

Angaben zum Artenschutz werden zur Offenlage ergänzt.

8 Planinhalte

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die gewerblich-industrielle Vorprägung des Umfelds, die Größe und Zuschnitt des Plangebiets sowie der Abstand zu Siedlungsbereichen von etwa 300 m ermöglichen die Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Festsetzung leitet sich aus

dem Ziel der Stadt Grevenbroich ab, im Industriegebiet Ost emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe anzusiedeln.

Um das Plangebiet vorrangig für großflächige, industrielle Nutzungen ausschöpfen zu können, wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Überdies werden aus Gründen der Lage des Plangebiets in den Achtungsabständen zu Störfallbetriebsbereichen Einschränkungen der Nutzungen vorgenommen. Insgesamt bleibt bei den getroffenen Festsetzungen die Zweckbestimmung eines Industriegebiets im Sinne von § 9 BauNVO gewahrt.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Einrichtungen sowie von Gebäuden und Räumen für freie Berufe werden ausgeschlossen. Diese Betriebsformen sind als Teilmenge der Gewerbebetriebe aller Art i.d.R. ebenso wie klassische freiberufliche Angebote öffentlich zugänglich und entsprechend mit Publikumsverkehr verbunden. Im Industriegebiet Ost befinden sich Anlagen, die Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) bilden. Zwischen diesen Anlagen und den o.a. schutzwürdigen Nutzungen muss im Rahmen von Bauleitplanverfahren im Sinne des § 50 BImSchG und der SEVESO-III-Richtlinie ein Achtungsabstand gewahrt bleiben. Ziel ist, die Zulässigkeit auf Betriebe mit gelegentlichem Besucherverkehr (z.B. Geschäftspartner) zu beschränken, die der Obhut der zu besuchenden Personen in der Weise zugeordnet sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können. Dies betrifft ebenso die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen als schützenswerte Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als öffentliche Nutzungen.

Darüber hinaus werden folgende städtebauliche Gründe und Ziele dargelegt, die ebenfalls den geplanten Ausschluss der jeweiligen Nutzungen erfordern:

Industriegebiete (GI) können ihre beabsichtigte Funktion – die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind – nicht erfüllen, wenn die Flächen durch andere Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel belegt werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auch vor dem Hintergrund des Schutzes bestehender Einzelhandelslagen im Stadtgebiet. Die Stadt Grevenbroich verfolgt das Ziel, die gewachsenen Nahversorgungszentren zu erhalten und zu stärken. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll nur in den dafür vorgesehenen Zentren und ausgewiesenen Versorgungsbereichen stattfinden.

Ebenfalls sollen Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen ausgeschlossen werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu vermeiden. Diese stehen nicht nur den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebietes entgegen, sondern würden auch das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung oder gar Trading-Down-Effekten führen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind auch die Einwirkungen externer Schallquellen auf möglicherweise schutzbedürftige Räume im Plangebiet in der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der Einwirkungen von Gewerbe- bzw. Industrielärm und Verkehrslärm auf das Plangebiet können gesunde Wohnverhältnisse – selbst für Wohnungen im betrieblichen Zusammenhang – nicht gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund sind die in Industrie-

gebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Mit dem Industriegebiet Ost ist ein Standort entwickelt worden, der sich ausdrücklich vom (Wohn-) Siedlungszusammenhang der Stadt Grevenbroich absetzt, um flächenintensive und aus der Sicht des Immissionsschutzes problematische Nutzungen unterzubringen. Für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Stadtgebiet anderweitige Standorte vorgehalten. Eine Ansiedlung dieser Nutzungen wird im Plangebiet entsprechend ausgeschlossen.

Neben dem Ausschluss des o.g. Nutzungsspektrums wird das Industriegebiet auch hinsichtlich seines Emissionsverhaltens planerisch gesteuert. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und damit der Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden im Industriegebiet GI1 Anlagen der Abstandsklassen I bis IV und im Industriegebiet GI2 Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Abstandliste des Abstandserlasses NRW, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Anlagen ist gewährleistet, dass Anlagen, für die ein Schutzabstand von mehr als 300 m als notwendig erachtet wird, im Plangebiet nicht zulässig sind. Anlagen der in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Abstandsklassen können sich in anderen Teilen des Industriegebiets Ost ansiedeln. Die einschränkende Festsetzung resultiert aus der Entfernung zu den nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen des westlich gelegenen Stadtzentrums sowie südlich der Ortslage Wevelinghoven. Bei Einhaltung des festgesetzten Schutzabstands, der das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen berücksichtigt, ist in der Regel ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen i.S. der Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch den Betrieb einer Anlage sichergestellt, wenn die in der Abstandliste aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Dies berücksichtigt sowohl den Lärmschutz als auch die Luftreinhaltung. Der festgesetzte Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I bis III wird für das Industriegebiet GI2 ergänzt durch eine Ausnahmeregelung für Anlagearten des nächst größeren Abstandes der Abstandliste (Abstandsklasse IV). Die hier nächstgelegenen Wohnbauflächen an der Gillbachstraße sind bereits im Bestand von gewerblichen Nutzungen umgeben. Daher ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits eine Gemengelage vorhanden. Eine Ansiedlung dieser Betriebe ist unbedenklich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl entspricht mit 0,8 der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und hält diese damit ein. Die getroffene Festsetzung sichert damit eine möglichst große Flexibilität für anzusiedelnde Betriebe. Das bedeutet, dass für zu errichtende Betriebe 80 % der innerhalb der Gewerbegebiete liegenden Fläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal zulässige Höhen der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über einem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist ein Kanaldeckel im Bereich der Kreuzung der Lilienthalstraße mit der Alfred-Nobel-Straße und liegt bei 50,31 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016. Die Festsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen (z.B. Oberkante First bzw. Attika oder Oberkante einer Werbepylons). Das Gelände im Plangebiet liegt – entsprechend dem Höhenbezugspunkt – im Bereich zwischen etwa 57,5 m und 59,5 m über NHN. Von der Lilienthalstraße aus gesehen, erlauben die Festsetzungen somit für Gewerbebetriebe oder Werbeanlagen eine Höhe von höchstens 30 m, von der L 361 aus gesehen liegt die wahrnehmbare Höhe bei etwa 32 m. Die festgesetzten Höhen entwickeln sich damit aus dem in Kapitel 6 beschriebenen städtebaulichen Konzept und ermöglichen die Umsetzung der geplanten Nutzungen und des hierfür notwendigen Bauvolumens.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine größtmögliche Flexibilität im Industriegebiet gewährleisten zu können wird auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO verzichtet. Dies bedeutet, dass die geplante Gebäudeausdehnung auf der Ebene der Bauleitplanung umsetzbar wird. Gleichwohl gelten die Abstandsflächenregelungen der BauO NRW.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den Abmessungen des Industriegebietes. Um Beeinträchtigungen der umgebenden Gehölzstreifen zu vermeiden, wird ein Abstand von 5 m zu diesen eingehalten.

Aufgrund der Einschränkungen in der baulichen Ausnutzung durch die das Plangebiet kreuzende Hochspannungsfreileitung wird die überbaubare Grundstücksfläche im Schutzstreifen der Freileitung durch Baugrenzen unterteilt. In Verbindung mit einer bedingten Festsetzung (siehe Abschnitt 8.1.9) wird sichergestellt, dass nach Rückbau der Leitungstrasse eine uneingeschränkte Nutzung und somit optimale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche möglich wird. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.1.4 Verkehrsflächen

Der untere Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen liegt im Kreuzungsbereich der Lilienthalstraße mit der Alfred-Nobel-Straße. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend seiner aktuellen Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

8.1.5 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Die Anzahl und Breite von Zufahrten wird reglementiert um den Verkehrsfluss auf der Lilienstraße nicht übermäßig zu beeinträchtigen. Je Baugrundstück sind höchstens zwei Zufahrten zulässig. Die Gesamtbreite aller Zufahrten je Baugrundstück darf höchstens 15 % der Grenze zwischen Baugrundstück und für die Zufahrt zu nutzender Verkehrsfläche betragen. Insgesamt darf je Baugrundstück eine Breite von 25 m nicht überschritten werden. Durch diese Festsetzung ist sind Zufahrten auf die angrenzende Lilienstraße in angemessenem Rahmen möglich.

Zur Sicherung der bestehenden Verkehrsverhältnisse auf der L 361 wird entlang der Grenze des Plangebiets zur Landesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für den Kfz-Verkehr

festgesetzt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lilienthalstraße, eine unmittelbare Anbindung an das übergeordnete Straßensystem ist nicht erforderlich. Darüber wäre dies aus Sicht der zuständigen Straßenbaubehörden als erheblich nachteilig zu bewerten.

8.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aktuell wird das Plangebiet durch eine Hochspannungsfreileitung und einen Hauptabflusssammler gekreuzt. Um die geplante städtebauliche Entwicklung des Industriegebiets uneingeschränkt zu ermöglichen, ist die Verlegung dieser Versorgungsleitungen an den nordöstlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Zur Sicherung des Platzbedarfs inkl. notwendiger Schutzstreifen wird zu diesem Zweck ein Streifen mit einer Breite von 8,5 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert. Aufgrund der damit einhergehenden verbesserten Ausnutzung des Industriegebiets und der damit verbundenen positiven städtebaulichen Entwicklung ist die Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks in diesem Bereich als gering einzuschätzen.

Der Schutzstreifen der bestehenden Freileitung wird ebenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dieses wird durch eine bedingte Festsetzung (siehe Abschnitt 8.1.9) nach erfolgter Verlegung der Leitung aufgehoben.

8.1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der nordwestlich verlaufenden L 361 ein. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse (z.B. betriebszugehörige Büros und Personalräume) sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Ein aktiver Schallschutz (z.B. durch Lärmschutzwälle oder -wände) von schützenswerten Nutzungen ist innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll umzusetzen, da eine Verortung dieser untergeordneten Nutzungen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich ist. Insofern werden die Mindestwerte der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt (siehe Abschnitt 5.4). Die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind damit ausreichend vor Verkehrslärm geschützt. Ein Schutz von Wohnnutzungen ist nicht erforderlich, da diese innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sind.

8.1.8 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet wird jeweils in den Übergangsbereichen zu benachbarten Betrieben sowie zur Lilienthalstraße und zur L 361 eingegrünt. Neben der räumlichen Gliederung und der optischen Abgrenzung des Industriegebiets zu seinem Umfeld wird damit sichergestellt, dass dem industriell bedingten hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet unversiegelte Bereiche mit Gehölzpflanzungen entgegenstehen. Zu diesem Zweck sind – die Industriegebiete GI1 und GI2 überlagernd – entlang der Grenze des Plangebiets Flächen mit Pflanzvorgaben festgesetzt. Entlang der L 361 wird in diesem Zuge die Vorgabe des Flächennutzungsplans, entlang der Landesstraße einen begleitenden Grünzug zu entwickeln, umgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden die zu pflanzenden Gehölze, die Pflanzqualität sowie die Pflanzdichte definiert.

Die Pflanzflächen entlang der Lilienthalstraße dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden (siehe Abschnitt 8.1.5).

Zu einem Gewerbe- bzw. Industriebetrieb gehören i.d.R. Stellplatzanlagen, sowohl für die Beschäftigten als auch für den Anlieferverkehr. Stellplatzanlagen sollten – soweit möglich – eingegrünt werden. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass die Pkw-Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu begrünen sind. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Anzahl der geplanten Pkw-Stellplätze. Für Stellplatzanlagen des Anlieferverkehrs ist eine Bepflanzung mit Bäumen nicht realistisch umsetzbar.

8.1.9 Bedingte Festsetzung

Aktuell wird das Plangebiet durch eine Hochspannungsfreileitung und einen Hauptabflusssammler gekreuzt. Eine bauliche Nutzung in den Sicherheitszonen der Hochspannungsfreileitung ist nicht möglich. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, die Hochspannungsfreileitung sowie den Hauptabflusssammler zu verlegen. Nach erfolgter Verlegung kann die überbaubare Grundstücksfläche vollständig durch Hochbauten ausgenutzt werden. Um bereits im Vorfeld Teilbereiche baulich nutzen zu können, wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen im in der Festsetzung definierten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche erst nach erfolgter Verlegung zulässig sind (s.g. aufschiebend bedingte Zulässigkeit).

Für den Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses wird nach erfolgter Verlegung aufgehoben.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Die Aufstellung und Anordnung von Werbeanlagen im Plangebiet wird durch eine entsprechende Festsetzung gesteuert. Durch die Festsetzungen soll eine angemessene Eigenwerbung ermöglicht und zugleich ein Übermaß in Anzahl und Größe sowie eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

8.3 Nachrichtliche Übernahmen

Anbaubeschränkungszone

Die Anbaubeschränkungszone (gem. § 25 StrWG NRW) sowie Einschränkungen für Anlagen der Außenwerbung (gem. § 28 StrWG NRW) zur angrenzenden Landesstraße L 361 werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Kabel- und Rohrleitungen

Die durch das Plangebiet verlaufende Hochspannungsfreileitung Dülken-Erftwerk (BL. 0003) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die interne Erschließung der Industriegebiete wird künftig bedarfsgerecht organisiert, eine öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich.

Es ist vorgesehen, das anfallende nicht kontaminierte Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Infrastruktur des Industriegebiets Ost.

9 Planungsstatistik

Flächen	m ²
GI-Flächen (Nettobauland)	144.080
Straßenverkehrsflächen	430
Fläche Plangebiet	144.510

10 Kosten, Bodenordnung

Der Stadt Grevenbroich entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen in Sinne des BauGB sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.