



34. Änderung des Flächennutzungsplans
Logistikzentrum Lilienthalstraße
Ortsteil IG Ost

Stadt Grevenbroich

34. Änderung des Flächennutzungsplans
Logistikzentrum Lilienthalstraße

Begründung
(gem. § 5 (5) BauGB)

Stand: Oktober 2020

1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	3
2	Planungsrechtliche Vorgaben, Ziele der Raumplanung;.....	3
3	Anlass/Standortalternativen.....	3
4	Ziel und Zweck des Änderungsverfahrens.....	4
5	Inhalt des Flächennutzungsplans	5
5.1	Art der Nutzung.....	5
5.2	Immissionsschutz.....	5
5.3	Störfallschutz	5
5.4	Erschließung.....	6
5.5	Belange von Natur und Landschaft	6
5.6	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	7
5.7	Ver- und Entsorgung	7
6	Kenndaten der Planung	8
7	Durchführung der Planung/Bodenordnende Maßnahmen/Kosten	8

1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das circa 13,4 ha große Plangebiet ist Teil des insgesamt 160 ha großen Industriegebiets Ost und liegt östlich des Stadtkernes von Grevenbroich. Es umfasst die Flurstücke 691 und 694 der Flur 13, Gemarkung Wevelinghoven. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der L 361 und im Südosten von der Lilienthalstraße umgrenzt.

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.

2 Planungsrechtliche Vorgaben, Ziele der Raumplanung;

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Das Plangebiet wird von der nachrichtlichen Übernahme einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung gekreuzt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. G 220 „Logistikzentrum Lilienthalstraße“ aufgestellt, der ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festsetzt. Um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs (BauGB) gerecht zu werden, wird die Darstellung im Flächennutzungsplan von einem Gewerbegebiet zu einem Industriegebiet geändert. 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 bei der Änderung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dieser Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen hat.

3 Anlass/Standortalternativen

Ein in Grevenbroich bereits ansässiger Betrieb plant einen Umzug innerhalb des Industriegebiets Ost. Aufgrund der Veränderung in Geschäftsstrukturen und einem erhöhten Raumbedarf ist eine Anpassung auf den bislang genutzten Flächen nicht möglich. Die voll erschlossenen Flächen des Plangebietes sind Bestandteil des Industriegebiets Ost und grund-

sätzlich als Gewerbegebiet planungsrechtlich bereits vorbereitet – den aktuellen Anforderungen der Betriebsabläufe entsprechend ist jedoch die Darstellung eines Industriegebiets erforderlich.

Die vorgesehene Entwicklung im Plangebiet beruht auf der Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Eine Entscheidung zu Gunsten der Schaffung neuer Gewerbeflächen an diesem Standort wurde somit bereits auf regionalplanerischer Ebene vollzogen. Das Plangebiet ist eine große gewerbliche Reservefläche im Industriegebiet Ost der Stadt Grevenbroich. Für diesen Bereich strebt die Stadt Grevenbroich schon seit einem längeren Zeitraum die Ansiedlung neuer Betriebe an, da sich der Bereich insbesondere wegen der guten Anbindung an das umgebende Verkehrsnetz und der vorhandenen Infrastrukturen optimal für eine gewerblich-industrielle Entwicklung eignet. Die Fläche ist bereits heute auf drei Seiten von gewerblichen Nutzungen umgeben, die vierte Seite grenzt an das übergeordnete Straßennetz in Form der L 361 an, insofern handelt es sich nicht um die Schaffung eines neuen Areals im Freiraum, sondern um die langfristig vorgesehene Erweiterung eines bestehenden und bereits verkehrlich erschlossenen Standortes. Gleichwohl ist es Ziel der Stadt Grevenbroich, gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Innenentwicklung ist vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von – insbesondere landwirtschaftlich genutzten – Flächen Vorrang zu gewähren. Im Stadtgebiet ist die Verfügbarkeit brachliegender und damit wiedernutzbarer Gewerbe- und Industrieflächen eingeschränkt. Aufgrund der Großflächigkeit, des Flächenbedarfs und des notwendigen Flächenzuschnitts des angestrebten Vorhabens ist eine Inanspruchnahme von Flächen durch die kleinteiligere Nachverdichtung bestehender Standorte nicht möglich. Auch eine Aufteilung der benötigten Flächen auf mehrere kleinteiligere Bestandsflächen ist nicht möglich, da der geplante Logistikstandort aus funktionaler Sicht zwingend an einem zusammenhängenden Standort entwickelt werden muss. Im Bereich des Ortsteils Wevelinghoven stellt das ehemalige Lange-Walker-Gelände die einzig größere, zur Verfügung stehende industrielle Brache dar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnnutzungen ist diese aus immissionschutzrechtlicher Sicht für die angestrebte Nutzung im Plangebiet jedoch nicht geeignet.

4 Ziel und Zweck des Änderungsverfahrens

Ziel des Verfahrens sind die Förderung wirtschaftlicher Belange in Verbindung mit den Belangen des Güterverkehrs sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nur insofern erforderlich, als die bereits vorhandene Darstellung eines Gewerbegebiets in ein Industriegebiet geändert werden muss, um dem konkreten Ansiedlungsvorhaben Rechnung zu tragen und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Darüber hinaus sollen – vor allem in den detaillierteren Regelungen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens – die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Einbindung des Plangebiets in die Landschaft sowie der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Belange des Immissionsschutzes – sowohl hinsichtlich der Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse innerhalb als auch gesunder Wohnverhältnisse außerhalb des Plangebiets – können auf Basis

konkreter Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

5 Inhalt des Flächennutzungsplans

5.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet die bisherige Darstellung eines Gewerbegebiets zugunsten der Darstellung eines Industriegebiets geändert. Die Änderung zu einem Industriegebiet ist erforderlich, da durch die bisherige Darstellung der Störgrad anzusiedeln der Betriebe eingeschränkt ist. Die angestrebte Entwicklung im Änderungsbereich geht in seinem Emissionsverhalten über den Rahmen eines Gewerbegebietes hinaus. Insofern ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung der Darstellung in ein Industriegebiet entspricht dem Ziel der Stadt Grevenbroich, im Industriegebiet Ost emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe anzusiedeln.

5.2 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt der Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm der angrenzenden L 361 ein. Auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden auf Basis eines Schallgutachtens (Büro für Lärmschutz, Papenburg; Mai 2020) durch entsprechende Festsetzungen die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

In der Umgebung des Plangebietes liegen vorhandene (und geplante) Wohnstrukturen, maßgeblich sind hier Wohnbauflächen des westlich gelegenen Stadtzentrums sowie südlich der Ortslage Wevelinghoven. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt vor diesem Hintergrund eine Gliederung des Industriegebietes gem. Abstandserlass NRW zur planerischen Steuerung des Emissionsverhaltens im Plangebiet. Bei Einhaltung der festgesetzten Schutzabstände, die das Emissionsverhalten möglicher Industriebetriebe berücksichtigt, ist in der Regel ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen sichergestellt. Dies berücksichtigt sowohl den Lärmschutz als auch die Luftreinhaltung.

5.3 Störfallschutz

Das Plangebiet befindet sich im potenziellen Einwirkbereich einer Störfallanlage (Betriebsbereich gemäß 12. BImSchV), die einen Achtungsabstand auslöst. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird sichergestellt, dass Nutzungen mit ungeregeltem, öffentlichem Zugang soweit möglich vermieden werden.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Störfallbetrieben (Anlagen im Sinne der 12. BImSchV) kann im Rahmen der Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass Gefahren für angrenzende, empfindliche Bereiche nicht entstehen. Eine Ansiedlung von Anlagen ist nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit für erforderliche Achtungsabstände (KAS 18) bei den vorhandenen Abständen grundsätzlich möglich. Da in den zwingend nachfolgenden Verwaltungsverfahren nach § 4, § 23a und § 23b BImSchG die Prüfung erfolgt, ob durch die jeweilige Anlage die maßgeblichen angemessenen Abstände im Einzelfall eingehalten werden, ist sichergestellt, dass der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt ist. Insoweit ist unter dem Gesichtspunkt planerischer Zurückhaltung eine Kon-

fliktverlagerung auf die entsprechenden Verwaltungsverfahren möglich. Das Erfordernis einer Einzelfallprüfung wird als Hinweis in den parallel aufgestellten Bebauungsplan übernommen.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lilienthalstraße. Das übergeordnete Straßennetz wird über die Zeppelinstraße und in der Folge über die L 361 angebunden. Die Landesstraße mündet im Süden in die Bundesstraße 59. Diese bindet im Norden an die Anschlussstelle Jüchen der Autobahn 46 an und stellt die Anbindung an das Autobahnnetz zwischen Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen dar. In Richtung Südosten führt die B 59 nach Köln.

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich dargestellt. Insofern entspricht die angestrebte Entwicklung den langfristigen Zielen der Stadt Grevenbroich. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgte bereits eine Abwägung, in der eine mögliche Zunahme des Verkehrsaufkommens berücksichtigt wurde. In der Umsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen getroffen, um die Belastungen für die Umgebung auf ein hinnehmbares Maß zu beschränken.

Die verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines Lidl-Regionallagers an die Lilienthalstraße (Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Herne, März 2020) stellt fest, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen an allen Knoten ohne größere Defizite abgewickelt werden kann.

5.5 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung, u.a. auf Natur und Landschaft sowie geeignete Monitoringmaßnahmen werden im Umweltbericht zur vorliegenden 34. Änderung des Flächennutzungsplans beschrieben. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sowie der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 220 wurden ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Vorprüfung Artenschutz (BKR Aachen Noky & Simon´; August 2020) sowie eine Artenschutzprüfung Stufe II (Michael Straube, Wegberg; August 2020) durchgeführt. Es wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (BKR Aachen Noky & Simon´; August 2020) erstellt, in dem die durch den Bebauungsplan vorbereiteten zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft qualifiziert und quantifiziert sowie Empfehlungen zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erarbeitet werden.

Mit der Inanspruchnahme der Fläche gehen eine sehr großflächige Bodenzerstörung sowie der Verlust von Lebensraumfunktionen insbesondere für Offenlandarten einher. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind CEF-Maßnahmen für die Offenlandarten Rebhuhn und Feldlerche konzipiert, die vor Umsetzung des Bauvorhabens umgesetzt und wirksam sein müssen und deren Funktionserfüllung über ein begleitendes Monitoring nachzuweisen ist. Störungen von benachbarten Jagdhabitaten sowie von Flugstraßen und Leitlinien von Fledermäusen sind durch die Zerschneidungswirkung der Bebauung und durch Lichtemissionen möglich, populationsrelevante Störungen finden aber voraussichtlich nicht statt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Hinweise zu Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen gegeben. Unter der Beachtung der beschriebenen Maßnahmen sind Verstöße gegen die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist damit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umsetzbar. Mit der Planung sind für die Umweltschutzgüter Wasser, Luft und Klima, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter voraussichtlich nur geringe Umweltauswirkungen verbunden.

Auch aus der bestehenden Darstellung Gewerbegebiet des rechtsgültigen Flächennutzungsplans sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Bauflächen mit hohen Bebauungs- und Versiegelungsgraden entwickelbar. Insofern wäre auch unter Verzicht auf die vorliegende 34. Änderung mit vergleichbaren Umweltauswirkungen auf fast alle Schutzgüter zu rechnen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Ein- und Durchgrünung Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Industriegebietsausweisung vorgesehen. Bei Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet sowie der vorgesehenen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen können zudem die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich im Einzelnen um eine etwa 1 ha große Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung (als CEF-Maßnahme) sowie eine etwa 3,3 ha große Aufforstungsmaßnahme.

5.6 Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt über die bestehenden Darstellungen hinaus keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch bauliche Nutzungen. 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. 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.

Darüber hinaus erfolgt im Zuge der Kompensation der planbedingten Eingriffe auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Dabei handelt es sich um eine etwa 1 ha große Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung sowie eine etwa 3,3 ha große Aufforstungsmaßnahme angrenzend an eine bestehende Waldfläche. Da es sich bei diesen Maßnahmen nicht um bauliche Nutzungen handelt, werden die Ziele des § 1a BauGB berücksichtigt.

5.7 Ver- und Entsorgung

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. Zu diesem Zweck wird im Bereich der südöstlichen Grenze des Plangebiets ein sog. Kabelaufführungsmast errichtet. Ab diesem Punkt ist vorgesehen, die Leitung als Erdkabel entlang der östlichen bzw. nördlichen

Grenzen des Plangebiets zu verlegen. Die dafür erforderlichen Flächen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Nordwestlich der L 361 wird die Leitung entlang der Wevelinghovener Straße (K 10) unterirdisch weitergeführt. Der im Boden unterhalb der Freileitung verlaufende Hauptabflusssammler wird in diesem Zuge ebenfalls verlegt. Für die Verlegung ist aufgrund der unwesentlichen Bedeutung gem. § 74 Abs. 7 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) voraussichtlich weder ein Planfeststellungsverfahren noch eine Plange-
nehmigung erforderlich.

Es ist vorgesehen, das anfallende nicht kontaminierte Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. In einem Bodengutachten (IBL geo-consulting GmbH, Mönchengladbach; Dezember 2019) wird festgestellt, dass zu diesem Zweck der Betrieb von Versickerungseinrichtungen möglich ist. Anfallendes Niederschlagswasser soll in unterirdische Versickerungsrigolen sowie Versickerungsmulden geleitet werden. Belastetes Niederschlagswasser wird vorgereinigt. Entsprechende Nachweise werden im Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss erbracht. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Infrastruktur des Industriegebiets Ost.

6 Kenndaten der Planung

Durch die Planung wird ein Gewerbegebiet in der Größe von 13,4 ha in ein Industriegebiet umgewandelt.

7 Durchführung der Planung/Bodenordnende Maßnahmen/Kosten

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